

Số: /BC-BĐT

Hà Nội, ngày tháng 11 năm 2025

BÁO CÁO THẨM TRA

Về Tờ trình, dự thảo Nghị quyết quy định một số nội dung về sử dụng ngân sách để đầu tư xây dựng công trình hạ tầng kỹ thuật khung, hạ tầng xã hội thiết yếu trong dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội độc lập trên địa bàn thành phố Hà Nội

*(Ban Đô thị trình tại Kỳ họp thứ 28 - kỳ họp thường lệ cuối năm 2025
HĐND thành phố Hà Nội khóa XVI, nhiệm kỳ 2021-2026)*

Kính gửi: Hội đồng nhân dân thành phố Hà Nội.

Thực hiện quy định của Luật và phân công của Thường trực HĐND Thành phố, Ban Đô thị HĐND Thành phố đã chủ trì, phối hợp với các Ban của HĐND Thành phố tổ chức thẩm tra nội dung Tờ trình số 434/TTr-UBND ngày 21/11/2025 về việc đề nghị ban hành Nghị quyết quy định một số nội dung về sử dụng ngân sách để đầu tư xây dựng công trình hạ tầng kỹ thuật khung, hạ tầng xã hội thiết yếu trong dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội độc lập trên địa bàn thành phố Hà Nội và dự thảo Nghị quyết kèm theo của UBND Thành phố trình HĐND Thành phố tại Kỳ họp thứ 28 (kỳ họp thường lệ cuối năm 2025) HĐND thành phố Hà Nội khóa XVI, nhiệm kỳ 2021-2026.

Ban Đô thị kính báo cáo HĐND Thành phố kết quả thẩm tra như sau:

I. Về căn cứ pháp lý, cơ sở thực tiễn, hồ sơ trình và nội dung dự thảo Nghị quyết theo đề xuất của UBND Thành phố tại Tờ trình số 434/TTr-UBND ngày 21/11/2025.

1. Căn cứ pháp lý

- Các Luật: Luật Tổ chức chính quyền địa phương số 72/2025/QH15; Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật số 64/2025/QH15 được sửa đổi, bổ sung bởi Luật số 87/2025/QH15; Luật Thủ đô số 39/2024/QH15; Luật Nhà ở số 27/2023/QH15 được sửa đổi, bổ sung bởi Luật số 43/2024/QH15; Luật Đất đai số 31/2024/QH15 được sửa đổi, bổ sung bởi Luật số 43/2024/QH15.

- Quyết định số 338/QĐ-TTg ngày 03/4/2023 của Thủ tướng Chính phủ phê duyệt Đề án “Đầu tư xây dựng ít nhất 01 triệu căn hộ NOXH cho đối tượng thu nhập thấp, công nhân khu công nghiệp giai đoạn 2021-2030”.

2. Cơ sở thực tiễn.

Quyết định số 2161/QĐ-TTg ngày 22/12/2021 của Thủ tướng Chính phủ về phê duyệt Chiến lược phát triển nhà ở quốc gia giai đoạn 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2045 đã xác định quan điểm phát triển nhà ở là trách nhiệm của Nhà nước, là một trong những nội dung quan trọng của chính sách phát triển kinh tế - xã hội. HĐND Thành phố đã thông qua Chương trình phát triển nhà ở thành phố Hà Nội giai đoạn 2021-2030 tại Nghị quyết số 18/NQ-HĐND ngày 08/7/2022; UBND thành phố Hà Nội đã phê duyệt Chương trình phát triển nhà ở thành phố Hà Nội giai đoạn 2021-2030 tại Quyết định số 3627/QĐ-UBND ngày 03/10/2022.

Thực tiễn cho thấy có một số tồn tại như: chỉ tiêu diện tích sàn nhà ở tái định cư, nhà ở xã hội hoàn thành đạt tỷ lệ thấp so với tổng số diện tích sàn nhà ở đã phát triển; phát triển nhà ở xã hội, triển khai các khu nhà ở xã hội tập trung, nhà ở tái định cư, cải tạo chung cư cũ chưa đạt tiến độ. Theo đó, nguyên nhân do yêu cầu phát triển đô thị, nhà ở trên địa bàn Thành phố ngày càng cao, cơ chế chính sách về phát triển nhà ở xã hội chưa hoàn thiện. Do vậy, cần ban hành Nghị quyết của HĐND Thành phố *"Quy định một số nội dung về sử dụng ngân sách để đầu tư xây dựng công trình hạ tầng kỹ thuật khung, hạ tầng xã hội thiết yếu trong dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội độc lập trên địa bàn thành phố Hà Nội"* phù hợp với thực tiễn, nhằm cụ thể hóa chủ trương, chính sách của Trung ương, Luật Thủ đô số 39/2024/QH15; tạo cơ sở pháp lý riêng cho Thủ đô đẩy mạnh phát triển nhà ở xã hội đảm bảo ưu tiên đầu tư xây dựng các khu đô thị, nhà ở, các khu nhà ở xã hội theo hướng hiện đại, thuận tiện, đồng bộ với việc xây dựng hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội, góp phần nâng cao chất lượng sống người dân theo chủ trương của Trung ương, Thành phố.

3. Hồ sơ trình dự thảo Nghị quyết

Hồ sơ trình bao gồm:

(1) Tờ trình số 434/TTr-UBND ngày 21/11/2025 của UBND Thành phố; (2) Dự thảo Nghị quyết của HĐND Thành phố; (3) Bản so sánh, thuyết minh nội dung dự thảo Nghị quyết; (4) Bản đánh giá thủ tục hành chính, việc phân quyền, phân cấp, việc ứng dụng, thúc đẩy phát triển khoa học, công nghệ, đổi mới sáng tạo và chuyển đổi số, đảm bảo bình đẳng giới, việc thực hiện chính sách dân tộc trong dự thảo Nghị quyết; (5) Bản tổng hợp ý kiến, tiếp thu, giải trình ý kiến góp ý đối với dự thảo Nghị quyết; (6) Về thẩm định của Sở Tư pháp và tiếp thu giải trình: (i) Báo cáo số 320/BC-STP ngày 11/11/2025 của Sở Tư pháp về thẩm định dự thảo Nghị quyết; (ii) Báo cáo số 399/BC-SXD ngày 21/11/2025 của Sở Xây dựng về giải trình ý kiến thẩm định của Sở Tư pháp; (7) Về lấy ý kiến phản biện xã hội và việc tiếp thu ý kiến: (i) Thông

báo số 134/TB-MTTQ-BTT ngày 28/10/2025 của Ban Thường trực Ủy ban MTTQ Việt Nam thành phố Hà Nội về ý kiến phản biện xã hội đối với dự thảo Nghị quyết; (ii) Bản tổng hợp ý kiến, tiếp thu, giải trình ý kiến góp ý, phản biện xã hội.

Hồ sơ trình cơ bản đảm bảo theo quy định tại 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.

4. Nội dung đề xuất của UBND Thành phố.

(1) Phạm vi điều chỉnh: Nghị quyết này quy định một số nội dung về sử dụng ngân sách để đầu tư xây dựng công trình hạ tầng kỹ thuật khung, hạ tầng xã hội thiết yếu trong dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội độc lập trên địa bàn thành phố Hà Nội (thi hành điểm b khoản 2 Điều 29 Luật Thủ đô số 39/2024/QH15).

(2) Đối tượng áp dụng: Các chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội độc lập (sau đây viết tắt là dự án nhà ở xã hội độc lập) trên địa bàn thành phố Hà Nội được đầu tư bằng nguồn tài chính công đoàn, nguồn vốn ngoài đầu tư công và các cơ quan, tổ chức, cá nhân có liên quan đến hoạt động đầu tư xây dựng nhà ở xã hội trên địa bàn thành phố Hà Nội.

(3) Bố cục của dự thảo Nghị quyết: Nghị quyết gồm 03 chương, 09 điều.

II. Ý kiến thẩm tra.

1. Sự cần thiết ban hành Nghị quyết, vấn đề có ý kiến hiểu khác nhau (nếu có)

1.1 Sự cần thiết ban hành:

Việc ban hành Nghị quyết của HĐND Thành phố là cần thiết và đúng thẩm quyền theo quy định tại điểm b khoản 2 Điều 29 Luật Thủ đô số 39/2024/QH15 “b) *Hội đồng nhân dân Thành phố quyết định sử dụng ngân sách Thành phố để đầu tư xây dựng các công trình hạ tầng kỹ thuật khung, hạ tầng xã hội thiết yếu trong các dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội độc lập.*”.

1.2. Vấn đề có ý kiến hiểu khác nhau:

Đề nghị bổ sung phần giải thích về từ ngữ “Dự án nhà ở xã hội độc lập” là như thế nào. Cần làm rõ dự án nhà ở xã hội độc lập nhưng được đặt ở vị trí xung quanh đồng bộ hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội thì có được áp dụng thực hiện Nghị quyết này hay không.

2. Sự phù hợp của nội dung dự thảo nghị quyết với chủ trương, đường lối của Đảng, tình hình điều kiện phát triển kinh tế - xã hội của địa phương.

Dự thảo phù hợp các định hướng Nghị quyết Đại hội XIII và Nghị quyết 15-NQ/TW về phát triển Thủ đô – định hướng phát triển nhà ở xã hội.

3. Tính hợp hiến, hợp pháp và tính thống nhất với hệ thống pháp luật.

Đề nghị UBND Thành phố rà soát, khẳng định tính hợp hiến, hợp pháp và tính thống nhất với hệ thống pháp luật theo ý kiến thẩm định của Sở Tư pháp tại Báo cáo số 320/BC-STP ngày 11/11/2025.

4. Sự cần thiết, tính hợp lý của thủ tục hành chính, việc ứng dụng, thúc đẩy phát triển khoa học, công nghệ, đổi mới sáng tạo và chuyển đổi số.

Theo ý kiến thẩm định của Sở Tư pháp tại Báo cáo số 320/BC-STP ngày 11/11/2025, dự thảo Nghị quyết không phát sinh quy định nội dung mới về thủ tục hành chính, không phát sinh thủ tục hành chính ngoài quy định.

5. Nguồn tài chính, nguồn nhân lực; việc phân cấp, thực hiện nhiệm vụ được phân cấp (nếu có)

Đề nghị UBND Thành phố làm rõ về việc đánh giá cụ thể về khả năng thực hiện nhiệm vụ, quyền hạn của UBND cấp xã khi được phân cấp trong dự thảo về nội dung giao UBND cấp xã làm chủ đầu tư công trình hạ tầng.

6. Ngôn ngữ, thể thức, kỹ thuật trình bày và trình tự, thủ tục soạn thảo văn bản

Về dự thảo Nghị quyết: Đề nghị tiếp tục rà soát, đảm bảo dự thảo Nghị quyết được tuân thủ đúng thể thức và kỹ thuật trình bày văn bản quy phạm pháp luật theo quy định tại Nghị định số 78/2025/NĐ-CP và Nghị định số 187/2025/NĐ-CP của Chính phủ.

- Tại phần căn cứ pháp lý trong dự thảo Nghị quyết: Đề nghị trình bày bổ sung các văn bản quy phạm pháp luật chuyên ngành có liên quan trực tiếp đến phạm vi điều chỉnh của dự thảo, cụ thể: Luật Nhà ở, Luật đầu tư công, Luật Ngân sách nhà nước các Luật chuyên ngành có liên quan.

7. Một số nội dung khác:

Đề đại biểu HĐND Thành phố có thêm thông tin thảo luận, xem xét ban hành Nghị quyết, Ban Đô thị HĐND Thành phố đề nghị UBND Thành phố:

7.1. Rà soát dự thảo Nghị quyết, nghiên cứu chỉnh sửa, bổ sung và làm rõ một số nội dung sau đây:

- Tại khoản 2 Điều 3: Cần xác định rõ trình tự ưu tiên bố trí vốn.
- Tại khoản 3 Điều 4 (Các nguồn vốn để hỗ trợ đầu tư): Làm rõ cơ sở xác định mức 1%-3% thực hiện như thế nào. Giải trình làm rõ các khái niệm quỹ đất 20% và quỹ đất 30%. Bổ sung thêm thông tin về dự tính tổng nguồn theo Chương trình Phát triển nhà ở và kế hoạch phát triển nhà ở xã hội của Thành phố đối với nội dung hỗ trợ theo dự thảo Nghị quyết.

- Tại Điều 6: Đề nghị bổ sung nguyên tắc không trùng lặp trong việc hỗ trợ vốn với các cơ chế khác.

- Tại điểm a khoản 1 Điều 6: Đề nghị rà soát và xác định phạm vi công trình hạ tầng được Thành phố đầu tư danh mục đối với 03 nhóm công trình (bãi xe + sạc điện, trường học, y tế – văn hóa) có bao gồm: đường giao thông nội bộ, các công trình kỹ thuật ngầm hay không, nhằm đảm bảo công khai, minh bạch và tránh phát sinh vướng mắc khi thanh quyết toán, cũng như xác định giá nhà ở xã hội.

7.2. Bổ sung 01 bản giấy bộ hồ sơ trình theo quy định tại 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.

7.3. Đề nghị UBND Thành phố nghiên cứu, bổ sung điều khoản về sơ kết, tổng kết đánh giá việc thực hiện Nghị quyết, làm cơ sở đánh giá tính khả thi, hiệu quả và tác động của Nghị quyết, kịp thời trình HĐND Thành phố ban hành điều chỉnh, bổ sung (nếu có).

Nghị quyết này có nội dung mới, phức tạp, tác động lớn, nhưng thời gian trình Nghị quyết chưa đảm bảo, ảnh hưởng tới quá trình thẩm tra, đề nghị UBND Thành phố chỉ đạo các sở ngành có liên quan, rút kinh nghiệm trong việc tổ chức xây dựng Nghị quyết, làm cơ sở thực hiện các nội dung tiếp theo đảm bảo chất lượng, tiến độ theo đúng quy định.

Trên cơ sở tiếp thu, chỉnh sửa, bổ sung, làm rõ và giải trình của UBND Thành phố, kết quả thảo luận của đại biểu HĐND Thành phố tại kỳ họp, Ban Đô thị kính đề nghị HĐND Thành phố xem xét, ban hành Nghị quyết (khi đủ điều kiện).

Ban Đô thị kính trình HĐND Thành phố xem xét, quyết nghị./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Thường trực Thành ủy;
- Thường trực HĐND TP;
- Đ/c Chủ tịch UBND TP;
- UBND Thành phố;
- VP: Đoàn ĐBQH&HĐND TP, UBND TP;
- Các Sở: XD, NNMT, TP, TC, QHKT;
- Lưu: VT, BĐT_{Th}.

(để b/cáo)

**TM. BAN ĐÔ THỊ
TRƯỞNG BAN**

Đàm Văn Huân