

Số: /TTr-UBND

Quảng Ngãi, ngày tháng 02 năm 2026

## TỜ TRÌNH

### Đề nghị xây dựng Nghị quyết của Hội đồng nhân dân tỉnh quy định cơ chế hỗ trợ thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội trên địa bàn tỉnh Quảng Ngãi

Kính gửi: Thường trực Hội đồng nhân dân tỉnh

Thực hiện Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật số 64/2025/QH15 được sửa đổi, bổ sung bởi Luật số 87/2025/QH15, UBND tỉnh kính đề nghị Thường trực Hội đồng nhân dân tỉnh chấp thuận việc xây dựng Nghị quyết của Hội đồng nhân dân tỉnh quy định cơ chế hỗ trợ thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội trên địa bàn tỉnh Quảng Ngãi, cụ thể như sau:

#### I. SỰ CẦN THIẾT BAN HÀNH NGHỊ QUYẾT

##### 1. Cơ sở pháp lý

Căn cứ Luật Nhà ở số 27/2023/QH15;

Căn cứ Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật số 64/2025/QH15 được sửa đổi, bổ sung bởi Luật số 87/2025/QH15;

Căn cứ 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 được sửa đổi, bổ sung tại Nghị định số 187/2025/NĐ-CP ngày 01/7/2025 của Chính phủ;

Căn cứ Thông tư số 26/2025/TT-BTP ngày 12/12/2025 của Bộ trưởng Bộ Tư pháp về hướng dẫn xây dựng, ban hành văn bản quy phạm pháp luật.

##### 2. Cơ sở thực tiễn

Khu vực phía Đông Quảng Ngãi (tỉnh Quảng Ngãi cũ) đã được Hội đồng nhân dân tỉnh ban hành Nghị quyết số 12/2025/NQ-HĐND ngày 19/3/2025 quy định cơ chế hỗ trợ thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội trên địa bàn tỉnh Quảng Ngãi; đối với khu vực phía Tây Quảng Ngãi (tỉnh Kon Tum cũ), Hội đồng nhân dân tỉnh chưa ban hành chính sách này.

Nhằm triển khai đồng bộ cơ chế hỗ trợ thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội, đảm bảo công bằng đối với các dự án nhà ở xã hội, đáp ứng đầy đủ quyền lợi của các đối tượng được hưởng chính sách về nhà ở xã hội trên địa bàn tỉnh sau khi sát nhập; thực hiện có hiệu quả các nhiệm vụ, giải pháp,

chỉ tiêu triển khai đầu tư xây dựng theo Kế hoạch đã được Thủ tướng Chính phủ giao cho tỉnh Quảng Ngãi tại Quyết định số 338/QĐ-TTg ngày 03/4/2023 về việc phê duyệt 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”; Nghị quyết số 07/NQ-CP ngày 12/01/2026 của Chính phủ về việc giao chỉ tiêu phát triển nhà ở xã hội cho các địa phương giai đoạn 2026 – 2030; góp phần hoàn thành mục tiêu phát triển nhà ở theo Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Quảng Ngãi đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2050. Đồng thời, việc đẩy mạnh phát triển nhà ở xã hội tại thời điểm hiện nay có tác động kép; giúp người dân có thu nhập thấp có cơ hội tiếp cận với nhà ở phù hợp, cân đối cung – cầu, điều chỉnh cơ cấu hàng hóa, 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. Ngoài ra, theo quy định tại điểm g khoản 2 Điều 85 Luật Nhà ở năm 2023: *“Hội đồng nhân dân cấp tỉnh căn cứ điều kiện của địa phương ban hành cơ chế hỗ trợ thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội trên phạm vi địa bàn phù hợp với thẩm quyền và quy định khác của pháp luật có liên quan”*.

Do đó, việc ban hành Quy định cơ chế hỗ trợ đầu tư xây dựng nhà ở xã hội trên địa bàn tỉnh Quảng Ngãi (mới) là cần thiết và phù hợp với quy định của pháp luật.

## **II. MỤC ĐÍCH, QUAN ĐIỂM XÂY DỰNG DỰ THẢO NGHỊ QUYẾT**

### **1. Mục đích**

Mục đích xây dựng Nghị quyết là nhằm đảm bảo cho việc quy định cơ chế hỗ trợ thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội trên địa bàn tỉnh được đầy đủ, phù hợp và thống nhất với quy định của pháp luật hiện hành.

### **2. Quan điểm xây dựng văn bản**

Nghị quyết được xây dựng phải đảm bảo yêu cầu về tính hợp hiến, hợp pháp và tính thống nhất của Nghị quyết trong hệ thống pháp luật; tuân thủ đúng thẩm quyền, hình thức, trình tự, thủ tục xây dựng, ban hành văn bản quy phạm pháp luật; bảo đảm minh bạch về cơ chế hỗ trợ và đối tượng được hỗ trợ, dễ tiếp cận, dễ thực hiện; phù hợp với tình hình thực tiễn tại địa phương, không làm cản trở việc thực hiện các điều ước quốc tế mà nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam là thành viên (nếu có) và bảo đảm công khai, dân chủ trong việc tiếp nhận, phản hồi ý kiến, kiến nghị của cá nhân, cơ quan, tổ chức trong quá trình xây dựng, ban hành Nghị quyết.

## **III. PHẠM VI ĐIỀU CHỈNH, ĐỐI TƯỢNG ÁP DỤNG CỦA NGHỊ QUYẾT**

### **1. Phạm vi điều chỉnh**

Nghị quyết quy định cơ chế hỗ trợ thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội trên địa bàn tỉnh thực hiện.

## **2. Đối tượng áp dụng**

a) Các dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội trên địa bàn tỉnh Quảng Ngãi đã được lựa chọn chủ đầu tư theo quy định hiện hành.

b) Doanh nghiệp, hợp tác xã, liên hiệp hợp tác xã, tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài, cá nhân tham gia đầu tư xây dựng nhà ở xã hội không phải bằng nguồn vốn hoặc hình thức quy định tại khoản 1, khoản 2 Điều 80 của Luật Nhà ở đã được lựa chọn làm chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội theo quy định trên địa bàn tỉnh Quảng Ngãi.

c) Các cơ quan Nhà nước, tổ chức, cá nhân khác có liên quan đến hoạt động đầu tư xây dựng nhà ở xã hội trên địa bàn tỉnh Quảng Ngãi.

## **IV. TÊN GỌI, NỘI DUNG CHÍNH CỦA DỰ THẢO NGHỊ QUYẾT**

**1. Tên gọi của Nghị quyết:** Quy định cơ chế hỗ trợ thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội trên địa bàn tỉnh Quảng Ngãi.

### **2. Nội dung chính của Nghị quyết**

Quy định về phạm vi điều chỉnh, đối tượng áp dụng, cơ chế hỗ trợ, nguyên tắc hỗ trợ, nguồn kinh phí hỗ trợ thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội trên địa bàn tỉnh Quảng Ngãi, cụ thể như sau:

a) Phạm vi điều chỉnh

Quy định này quy định cơ chế hỗ trợ đầu tư xây dựng nhà ở xã hội trên địa bàn tỉnh Quảng Ngãi.

b) Đối tượng áp dụng

- Các dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội trên địa bàn tỉnh Quảng Ngãi đã được lựa chọn chủ đầu tư theo quy định hiện hành.

- Các cơ quan Nhà nước, tổ chức, cá nhân khác có liên quan đến hoạt động đầu tư xây dựng nhà ở xã hội trên địa bàn tỉnh Quảng Ngãi.

c) Cơ chế hỗ trợ

- Nhà nước hỗ trợ một phần kinh phí đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật trong phạm vi dự án xây dựng nhà ở xã hội (trừ hệ thống kỹ thuật bên trong tòa nhà).

- Nhà nước hỗ trợ việc thực hiện giải phóng mặt bằng và giao mặt bằng sạch cho nhà đầu tư triển khai dự án.

- Các nội dung hỗ trợ khác liên quan đến phát triển nhà ở xã hội thực hiện theo quy định của pháp luật hiện hành.

## d) Nguyên tắc hỗ trợ

- Đối với kinh phí hỗ trợ xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật được xem xét thực hiện sau khi hệ thống hạ tầng kỹ thuật đã đầu tư xây dựng, nghiệm thu hoàn thành và được cơ quan nhà nước có thẩm quyền kiểm tra xác nhận giá trị thực hiện.

- Không được tính các khoản hỗ trợ của Nhà nước vào giá bán, giá cho thuê, cho thuê mua nhà ở xã hội.

- Trường hợp dự án có phân kỳ giai đoạn đầu tư thì được xem xét hỗ trợ theo phân kỳ giai đoạn của dự án.

c) Nguồn kinh phí hỗ trợ: Ngân sách tỉnh và nguồn lực hợp pháp khác.

### **V. DỰ KIẾN NGUỒN LỰC, ĐIỀU KIỆN ĐẢM BẢO CHO VIỆC THI HÀNH VĂN BẢN SAU KHI ĐƯỢC THÔNG QUA**

Ngân sách tỉnh và nguồn lực hợp pháp khác.

### **VI. THỜI GIAN DỰ KIẾN TRÌNH THÔNG QUA NGHỊ QUYẾT**

Tại Kỳ họp chuyên đề tháng 5 năm 2026 của Hội đồng nhân dân tỉnh Quảng Ngãi.

Đề nghị Thường trực Hội đồng nhân dân tỉnh xem xét, chấp thuận././.

**Nơi nhận:**

- Như trên;
- Thường trực Tỉnh ủy (b/cáo);
- CT, PCT UBND tỉnh;
- Các Sở: Xây dựng, Tư pháp, Tài chính;
- VPUB: CVP, PCVP, KT-TH;
- Công TTĐT tỉnh;
- Lưu: VT, CNXD (Vũ 810).

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN  
KT. CHỦ TỊCH  
PHÓ CHỦ TỊCH**



**Nguyễn Công Hoàng**

**ĐĂNG KÝ XÂY DỰNG VĂN BẢN QUY PHẠM PHÁP LUẬT CỦA HĐND TỈNH**  
(Kèm theo Tờ trình số /TTr-UBND ngày /02/2026 của UBND tỉnh Quảng Ngãi)

ST T	Tên văn bản đăng ký	Sự cần thiết ban hành	Phạm vi điều chỉnh, đối tượng áp dụng	Cơ quan chủ trì soạn thảo hoặc cơ quan trình	Cơ quan phối hợp (nếu có)	Thời hạn trình thông qua/ban hành	Ghi chú
	Xây dựng Nghị quyết của Hội đồng nhân dân tỉnh Quảng Ngãi quy định cơ chế hỗ trợ thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội trên địa bàn tỉnh Quảng Ngãi	<p>- Trước sát nhập 02 tỉnh: Đối với khu vực phía Đông Quảng Ngãi (tỉnh Quảng Ngãi trước sát nhập) đã được HĐND tỉnh ban hành Nghị quyết số 12/2025/NQ-HĐND ngày 19/3/2025 quy định cơ chế hỗ trợ thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội trên địa bàn tỉnh Quảng Ngãi; Đối với khu vực phía Tây Quảng Ngãi (tỉnh Kon Tum cũ), HĐND tỉnh chưa ban hành chính sách này.</p> <p>- Nhằm triển khai cơ chế hỗ trợ thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội được đồng bộ, đảm bảo công bằng đối với các dự án nhà ở xã hội, đáp ứng đầy đủ quyền lợi của các đối tượng được hưởng chính sách về nhà ở xã hội trên địa bàn tỉnh sau khi sát nhập; thực hiện có hiệu quả các nhiệm vụ, giải pháp, chỉ tiêu triển khai đầu tư xây dựng theo Kế hoạch đã được Thủ tướng Chính phủ giao cho tỉnh Quảng Ngãi tại Quyết định số 338/QĐ-TTg ngày</p>	<p><b>1. Phạm vi điều chỉnh</b></p> <p>Nghị quyết quy định cơ chế hỗ trợ thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội trên địa bàn tỉnh thực hiện.</p> <p><b>2. Đối tượng áp dụng</b></p> <p>a) Các dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội trên địa bàn tỉnh Quảng Ngãi đã được lựa chọn chủ đầu tư theo quy định hiện hành.</p> <p>b) Doanh nghiệp, hợp tác xã, liên hiệp hợp</p>	Sở Xây dựng	Sở Tài chính và các cơ quan có liên quan	Trong Quý II/2026	

	<p>03/4/2023 về việc phê duyệt 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”; Nghị quyết số 07/NQ-CP ngày 12/01/2026 của Chính phủ về việc giao chỉ tiêu phát triển nhà ở xã hội cho các địa phương giai đoạn 2026 – 2030, góp phần hoàn thành mục tiêu phát triển nhà ở theo Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Quảng Ngãi đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2050. Đồng thời, việc đẩy mạnh phát triển nhà ở xã hội tại thời điểm hiện nay có tác động kép; giúp người dân có thu nhập thấp có cơ hội tiếp cận với nhà ở phù hợp, cân đối cung – cầu, điều chỉnh cơ cấu hàng hóa, 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. Ngoài ra, theo quy định tại điểm g khoản 2 Điều 85 Luật Nhà ở năm 2023: <i>“Hội đồng nhân dân cấp tỉnh căn cứ điều kiện của địa phương ban hành cơ chế hỗ trợ thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội trên phạm vi địa bàn phù hợp với thẩm quyền và quy định khác của pháp luật có liên quan”</i>.</p> <p>- Do đó, việc ban hành Quy định cơ chế hỗ trợ đầu tư xây dựng nhà ở xã hội trên địa bàn tỉnh Quảng Ngãi (mới) là cần thiết và phù hợp với quy định của pháp luật.</p>	<p>tác xã, tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài, cá nhân tham gia đầu tư xây dựng nhà ở xã hội không phải bằng nguồn vốn hoặc hình thức quy định tại khoản 1, khoản 2 Điều 80 của Luật Nhà ở đã được lựa chọn làm chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội theo quy định trên địa bàn tỉnh Quảng Ngãi.</p> <p>c) Các cơ quan Nhà nước, tổ chức, cá nhân khác có liên quan đến hoạt động đầu tư xây dựng nhà ở xã hội trên địa bàn tỉnh Quảng Ngãi.</p>				
--	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--	--	--	--