

Số: /TTr-UBND

Gia Lai, ngày tháng năm 2026

TỜ TRÌNH

Dự thảo 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 Gia Lai đến năm 2030

Kính gửi: Hội đồng nhân dân tỉnh

Căn cứ Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật; Ủy ban nhân dân tỉnh kính trình Hội đồng nhân dân tỉnh dự thảo Nghị quyết Quy định cơ chế hỗ trợ thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội trên địa bàn tỉnh Gia Lai đến năm 2030 (Dự thảo Nghị quyết) như sau:

I. SỰ CẦN THIẾT BAN HÀNH NGHỊ QUYẾT

1. Cơ sở pháp lý

Tại điểm g khoản 2 Điều 85 Luật Nhà ở năm 2023 quy định: “g) 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”.

2. Cơ sở thực tiễn

- Thực hiện Chương trình hành động số 01-CTr/TU ngày 23/10/2025 của Tỉnh ủy thực hiện Nghị quyết Đại hội đại biểu Đảng bộ tỉnh lần thứ I, nhiệm kỳ 2025 - 2030, chỉ tiêu phát triển nhà ở xã hội giai đoạn 2026 - 2030 của tỉnh Gia Lai được giao cụ thể như sau: Năm 2026: 2.000 căn, năm 2027: 2.200 căn, năm 2028: 2.700 căn, năm 2029: 2.250 căn, năm 2030: 2.957 căn, tổng giai đoạn 2026 - 2030: 12.107 căn

- Nhằm triển khai 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 tại Quyết định số 338/QĐ-TTg ngày 03/4/2023 về việc phê duyệt 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”.

- Tạo môi trường thuận lợi thu hút đầu tư xây dựng nhà ở xã hội để góp phần giải quyết nhu cầu nhà ở xã hội cho người dân trên địa bàn tỉnh Gia Lai; đồng thời góp phần giảm giá bán, cho thuê, cho thuê mua nhà ở xã hội trên địa bàn tỉnh Gia Lai.

- Để đảm bảo sự đồng bộ, thống nhất quản lý trên địa bàn tỉnh Gia Lai sau khi sáp nhập. Do đó, việc ban hành ban hành dự thảo Nghị quyết quy định cơ chế hỗ trợ thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội trên địa bàn tỉnh Gia Lai đến năm 2030 là cần thiết.

II. MỤC ĐÍCH BAN HÀNH, QUAN ĐIỂM XÂY DỰNG DỰ THẢO NGHỊ QUYẾT

1. Mục đích ban hành dự thảo Nghị quyết

- Thay thế Nghị quyết số 24/2024/NQ-HĐND ngày 07/01/2024 của HĐND tỉnh Bình Định quy định cơ chế hỗ trợ thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội trên địa bàn tỉnh Bình Định đến năm 2030;

- 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 Gia Lai đến năm 2030 được đầy đủ, phù hợp và thống nhất với quy định của pháp luật hiện hành;

- Đảm bảo tính thống nhất đồng bộ trong quá trình triển khai thực hiện có hiệu quả việc hỗ trợ chủ đầu tư xây dựng nhà ở xã hội; tạo môi trường thuận lợi thu hút đầu tư xây dựng nhà ở xã hội để góp phần giải quyết nhu cầu nhà ở xã hội cho người dân trên địa bàn tỉnh Gia Lai; đồng thời góp phần giảm giá bán, cho thuê, cho thuê mua nhà ở xã hội trên địa bàn tỉnh Gia Lai.

2. Quan điểm xây dựng dự thảo Nghị quyết

- Tuân thủ Hiến pháp, đảm bảo thống nhất, đồng bộ với các văn bản quy phạm pháp luật của Quốc hội, Chính phủ và các Bộ, ngành;

- Đảm bảo kịp thời; tuân thủ trình tự, thủ tục xây dựng văn bản quy phạm pháp luật theo quy định tại Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật số 64/2025/QH15; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật số 87/2025/QH15 và các văn bản hướng dẫn thi hành; phù hợp với thực tế trên địa bàn tỉnh Gia Lai;

- Việc quy định hỗ trợ đầu tư xây dựng nhà ở xã hội trên địa bàn tỉnh Gia Lai bảo đảm phù hợp với thực tế, khả thi, tạo điều kiện thuận lợi trong việc thi hành;

- Kế thừa nội dung Nghị quyết số 24/2024/NQ-HĐND ngày 07 tháng 11 năm 2024 của Hội đồng nhân dân tỉnh Bình Định quy định cơ chế hỗ trợ đầu tư xây dựng nhà ở xã hội trên địa bàn tỉnh Bình Định đến năm 2030.

III. QUÁ TRÌNH XÂY DỰNG DỰ THẢO NGHỊ QUYẾT

Căn cứ Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật, Văn bản số 432/UBND-XDCT ngày 14/7/2025 về việc soạn thảo các văn bản quy phạm pháp luật thuộc lĩnh vực hoạt động xây dựng, lĩnh vực nhà ở và thị trường bất động sản; Văn bản số 7778/UBND-XDCT ngày 10/12/2025 của UBND tỉnh liên quan đến việc ban hành Nghị quyết của HĐND quy định cơ chế hỗ trợ thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội trên địa bàn tỉnh Gia Lai; trong quá trình xây dựng dự thảo Nghị quyết nêu trên, Sở Xây dựng đã thực hiện các bước sau:

1. Tổ chức soạn thảo dự thảo Nghị quyết.

2. Lấy ý kiến các cơ quan, đơn vị có liên quan (Văn bản số 674/SXD-QLN ngày 27/01/2026 của Sở Xây dựng).

3. Đăng tải dự thảo Nghị quyết trên Trang thông tin điện tử Ủy ban nhân dân tỉnh để lấy ý kiến đối tượng chịu tác động trực tiếp của văn bản và các cơ quan, tổ chức có liên quan (Văn bản số 259/VPUBND-TTPVHCC ngày 11/02/2026).

3. Tiếp thu ý kiến các sở, ngành; các cơ quan, đơn vị có liên quan, hoàn chỉnh lại dự thảo Nghị quyết.

4. Sở Tư pháp thẩm định tại Báo cáo số 124/BC-STP ngày 06/3/2026 kết quả thẩm định dự thảo Nghị quyết quy định cơ chế hỗ trợ thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội trên địa bàn tỉnh Gia Lai đến năm 2030.

5. Sở Xây dựng đã tiếp thu và chỉnh sửa, hoàn thiện dự thảo. Đến nay, dự thảo Nghị quyết ban hành quy định cơ chế hỗ trợ đầu tư xây dựng nhà ở xã hội trên địa bàn tỉnh Gia Lai đã được hoàn chỉnh, đúng trình tự, thủ tục theo quy định; phù hợp theo ý kiến thẩm định của Sở Tư pháp, hợp hiến, hợp pháp, đảm bảo quy trình xây dựng và đủ điều kiện xem xét ban hành.

IV. BỐ CỤC VÀ NỘI DUNG CƠ BẢN CỦA DỰ THẢO NGHỊ QUYẾT

1. Bố cục: Dự thảo Nghị quyết gồm 07 Điều, như sau:

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh.

Điều 2. Đối tượng áp dụng.

Điều 3. Cơ chế hỗ trợ.

Điều 4. Nguyên tắc hỗ trợ.

Điều 5. Nguồn kinh phí hỗ trợ.

Điều 6. Tổ chức thực hiện.

Điều 7. Điều khoản thi hành.

2. Nội dung cơ bản của Dự thảo Nghị quyết: Quy định tại điều 3, 4, 5 của dự thảo Nghị quyết:

“Điều 3. Cơ chế hỗ trợ

1. Hỗ trợ về giải phóng mặt bằng: Nhà nước thực hiện giải phóng mặt bằng và bàn giao mặt bằng sạch cho nhà đầu tư triển khai dự án xây dựng nhà ở xã hội (không áp dụng đối với trường hợp quy định tại khoản 3, điểm c khoản 4 Điều 84 Luật Nhà ở số 27/2023/QH15).

2. Hỗ trợ về chi phí đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

a) Chủ đầu tư dự án nhà ở xã hội thuộc quỹ đất để phát triển nhà ở xã hội độc lập:

Nhà nước hỗ trợ 50% chi phí đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật trong phạm vi diện tích khu đất xây dựng nhà ở xã hội theo quy hoạch chi tiết được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt (không bao gồm: chi phí đầu tư xây dựng hệ thống kỹ thuật bên trong tòa nhà; chi phí đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật thuộc diện tích đầu tư xây dựng để kinh doanh hoặc phải bàn giao cho Nhà nước quản lý), nhưng mức hỗ trợ tối đa không vượt quá 50% chi phí đầu tư xây

dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật được xác định theo suất vốn đầu tư xây dựng do Bộ Xây dựng công bố tại thời điểm phê duyệt dự án.

b) Chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại trực tiếp đầu tư xây dựng nhà ở xã hội theo quy định tại khoản 2, 3 Điều 83 của Luật số 27/2023/QH15:

Nhà nước hỗ trợ chi phí đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật theo quy định tại điểm a khoản này (không hỗ trợ hệ thống hạ tầng kỹ thuật đối với quỹ đất dành để xây dựng công trình kinh doanh dịch vụ, thương mại, nhà ở thương mại trong phạm vi dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội).

Điều 4. Nguyên tắc hỗ trợ

1. Đối với chi phí hỗ trợ xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật quy định tại khoản 2 Điều 3 Nghị quyết này được xem xét hỗ trợ sau khi đã thực hiện đầu tư xây dựng, nghiệm thu hoàn thành, kiểm toán, quyết toán và được cơ quan nhà nước có thẩm quyền kiểm tra, xác nhận giá trị thực hiện.

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

3. Trường hợp chủ đầu tư có cam kết hỗ trợ kinh phí thực hiện giải phóng mặt bằng trong quá trình lựa chọn nhà đầu tư thì thực hiện theo cam kết và kinh phí này không được hạch toán vào giá bán, giá thuê mua, giá thuê nhà ở xã hội.

4. Dự án có phân kỳ giai đoạn đầu tư thì được xem xét hỗ trợ theo phân kỳ giai đoạn của dự án (theo nguyên tắc nghiệm thu hoàn thành của từng giai đoạn).

Điều 5. Nguồn kinh phí hỗ trợ

Từ nguồn ngân sách địa phương, cụ thể:

1. Nhà nước bố trí kinh phí trong kế hoạch vốn hằng năm để thực hiện hỗ trợ dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội.

2. Trường hợp chưa có trong kế hoạch vốn hằng năm thì chủ đầu tư tạm ứng trước kinh phí để thực hiện. Sau đó Ủy ban nhân dân trình Hội đồng nhân dân cùng cấp thông qua kế hoạch vốn hằng năm và trung hạn để bố trí hoàn trả cho chủ đầu tư theo quy định của pháp luật về đầu tư công, ngân sách nhà nước”.

UBND tỉnh kính trình Hội đồng nhân dân tỉnh xem xét, quyết định./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Chủ tịch UBND tỉnh;
- Các PCT UBND tỉnh;
- Các Sở: Xây dựng, Tư pháp;
- LĐ VP UBND tỉnh;
- Lưu: VT, C5, X5.

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

Nguyễn Tự Công Hoàng

Số: .../2026/NQ-HĐND

Gia Lai, ngày 29 tháng 5 năm 2026

NGHỊ QUYẾT
Quy định cơ chế hỗ trợ thực hiện dự án đầu tư xây dựng
nhà ở xã hội trên địa bàn tỉnh Gia Lai đến năm 2030

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương số 72/2025/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 Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 được sửa đổi, bổ sung bởi Luật số 62/2020/QH14;

Căn cứ Luật Kinh doanh bất động sản số 29/2023/QH15;

Căn cứ Luật Nhà ở số 27/2023/QH15;

Căn cứ Luật Đất đai số 31/2024/QH15;

Căn cứ Luật Đầu tư công số 58/2024/QH15;

Căn cứ Luật Ngân sách Nhà nước số 89/2025/QH15;

Căn cứ Luật Đầu tư số 143/2025/QH15;

Căn cứ Luật Sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đất đai số 31/2024/QH15, Luật Nhà ở số 27/2023/QH15, Luật Kinh doanh bất động sản số 29/2023/QH15 và Luật Các tổ chức tín dụng số 32/2024/QH15 ngày 29 tháng 6 năm 2024;

Căn cứ Nghị quyết số 202/2025/QH15 của Quốc hội về việc sắp xếp đơn vị hành chính cấp tỉnh;

Căn cứ Nghị định số 88/2024/NĐ-CP của Chính phủ quy định về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi nhà nước thu hồi đất;

Căn cứ Nghị định số 100/2024/NĐ-CP của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở về phát triển và quản lý nhà ở xã hội được sửa đổi, bổ sung bởi Nghị định số 261/2025/NĐ-CP của Chính phủ;

Xét Tờ trình số 448/TTr-UBND ngày 14 tháng 4 năm 2026 của Ủy ban nhân dân tỉnh dự thảo 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 Gia Lai đến năm 2030; Báo cáo thẩm tra số **.../BC-KTNS ngày ... tháng 5 năm 2026**

của Ban Kinh tế - Ngân sách Hội đồng nhân dân tỉnh; Ý kiến thảo luận của các đại biểu Hội đồng nhân dân tỉnh tại kỳ họp;

Hội đồng nhân dân ban hành Nghị quyết quy định cơ chế hỗ trợ thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội trên địa bàn tỉnh Gia Lai đến năm 2030.

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh

Nghị quyết này quy định cơ chế hỗ trợ thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội được đầu tư bằng nguồn vốn ngoài ngân sách, nguồn tài chính công đoàn trên địa bàn tỉnh Gia Lai.

Điều 2. Đối tượng áp dụng

Các cơ quan Nhà nước, tổ chức, cá nhân có liên quan đến việc thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội được đầu tư bằng nguồn vốn ngoài ngân sách, nguồn tài chính công đoàn trên địa bàn tỉnh Gia Lai.

Điều 3. Cơ chế hỗ trợ

1. Hỗ trợ về giải phóng mặt bằng: Nhà nước thực hiện giải phóng mặt bằng và bàn giao mặt bằng sạch cho nhà đầu tư triển khai dự án xây dựng nhà ở xã hội (không áp dụng đối với trường hợp quy định tại khoản 3, điểm c khoản 4 Điều 84 Luật Nhà ở số 27/2023/QH15).

2. Hỗ trợ về chi phí đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật

a) Chủ đầu tư dự án nhà ở xã hội thuộc quỹ đất để phát triển nhà ở xã hội độc lập.

Nhà nước hỗ trợ 50% chi phí đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật trong phạm vi diện tích khu đất xây dựng nhà ở xã hội theo quy hoạch chi tiết được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt (không bao gồm: Chi phí đầu tư xây dựng hệ thống kỹ thuật bên trong tòa nhà; chi phí đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật thuộc diện tích đầu tư xây dựng để kinh doanh hoặc phải bàn giao cho Nhà nước quản lý), nhưng mức hỗ trợ tối đa không vượt quá 50% chi phí đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật được xác định theo suất vốn đầu tư xây dựng do Bộ Xây dựng công bố tại thời điểm phê duyệt dự án.

b) Chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại trực tiếp đầu tư xây dựng nhà ở xã hội theo quy định tại khoản 2, khoản 3 Điều 83 của Luật số 27/2023/QH15

Nhà nước hỗ trợ chi phí đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật theo quy định tại điểm a khoản này (không hỗ trợ hệ thống hạ tầng kỹ thuật đối với quỹ đất dành để xây dựng công trình kinh doanh dịch vụ, thương mại, nhà ở thương mại trong phạm vi dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội).

Điều 4. Nguyên tắc hỗ trợ

1. Đối với chi phí hỗ trợ xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật quy định tại khoản 2 Điều 3 Nghị quyết này được xem xét hỗ trợ sau khi đã thực hiện đầu tư xây dựng, nghiệm thu hoàn thành, kiểm toán, quyết toán và được cơ quan nhà nước có thẩm quyền kiểm tra, xác nhận giá trị thực hiện.

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

3. Trường hợp chủ đầu tư có cam kết hỗ trợ kinh phí thực hiện giải phóng mặt bằng trong quá trình lựa chọn nhà đầu tư thì thực hiện theo cam kết và kinh phí này không được hạch toán vào giá bán, giá thuê mua, giá thuê nhà ở xã hội.

4. Dự án có phân kỳ giai đoạn đầu tư thì được xem xét hỗ trợ theo phân kỳ giai đoạn của dự án (*theo nguyên tắc nghiệm thu hoàn thành của từng giai đoạn*).

Điều 5. Nguồn kinh phí hỗ trợ

Từ nguồn ngân sách địa phương, cụ thể:

1. Nhà nước bố trí kinh phí trong kế hoạch vốn hằng năm để thực hiện hỗ trợ dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội.

2. Trường hợp chưa có trong kế hoạch vốn hằng năm thì chủ đầu tư tạm ứng trước kinh phí để thực hiện. Sau đó, Ủy ban nhân dân trình Hội đồng nhân dân cùng cấp thông qua kế hoạch vốn hằng năm và trung hạn để bố trí hoàn trả cho chủ đầu tư theo quy định của pháp luật về đầu tư công, ngân sách nhà nước.

Điều 6. Điều khoản thi hành

1. Nghị quyết này có hiệu lực thi hành từ ngày 29 tháng 5 năm 2026.

2. Ủy ban nhân dân tỉnh tổ chức triển khai thực hiện Nghị quyết này.

3. Thường trực Hội đồng nhân dân tỉnh, các Ban Hội đồng nhân dân tỉnh, Tổ đại biểu Hội đồng nhân dân tỉnh và đại biểu Hội đồng nhân dân tỉnh trong phạm vi nhiệm vụ, quyền hạn của mình giám sát việc thực hiện Nghị quyết này.

4. Nghị quyết số 24/2024/NQ-HĐND ngày 07 tháng 11 năm 2024 của Hội đồng nhân dân tỉnh Bình Định quy định cơ chế hỗ trợ đầu tư xây dựng nhà ở xã hội trên địa bàn tỉnh Bình Định đến năm 2030 hết hiệu lực kể từ ngày Nghị quyết này có hiệu lực thi hành.

5. Trường hợp văn bản quy phạm pháp luật viện dẫn tại Nghị quyết này được sửa đổi, bổ sung, thay thế thì áp dụng văn bản sửa đổi, bổ sung, thay thế.

Nghị quyết này đã được Hội đồng nhân dân tỉnh Gia Lai khóa XIII, Kỳ họp thứ 3 (chuyên đề) thông qua ngày 29 tháng 5 năm 2026.

Nơi nhận:

- Như Điều 6;
- Ủy ban Thường vụ Quốc hội;
- Chính phủ;
- Bộ Xây dựng;
- Cục Kiểm tra văn bản và Tổ chức thi hành pháp luật - Bộ Tư pháp;
- Ban Thường vụ Tỉnh ủy;
- Ban Thường vụ Đảng ủy các cơ quan Đảng tỉnh;
- Đoàn đại biểu Quốc hội tỉnh;
- Ủy ban MTTQ Việt Nam tỉnh;
- Các cơ quan, tham mưu giúp việc Tỉnh ủy;
- Các VP: Tỉnh ủy, Đoàn ĐBQH và HĐND tỉnh, UBND tỉnh;
- Các sở, ban, ngành, đoàn thể cấp tỉnh;
- TTHĐND, UBND, UBMTTQVN các xã, phường;
- Trung tâm phục vụ hành chính công tỉnh (đăng tải trên công báo điện tử);
- Báo và Phát thanh truyền hình Gia Lai;
- Trang thông tin điện tử Đoàn ĐBQH và HĐND tỉnh;
- Lưu: VT, HSKH.

CHỦ TỊCH

Rah Lan Chung

Số: /BC-SXD

Gia Lai, ngày tháng năm 2026

BÁO CÁO

Tổng hợp, giải trình, tiếp thu ý kiến thẩm định dự thảo Nghị quyết quy định cơ chế hỗ trợ thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội trên địa bàn tỉnh Gia Lai đến năm 2030

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương số 72/2025/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 Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 được sửa đổi, bổ sung bởi Luật số 62/2020/QH14;

Căn cứ Luật Đầu tư số 143/2025/QH15;

Căn cứ Luật Kinh doanh bất động sản số 29/2023/QH15;

Căn cứ Luật Nhà ở số 27/2023/QH15;

Căn cứ Luật Đất đai số 31/2024/QH15;

Căn cứ Luật Đầu tư công số 58/2024/QH15;

Căn cứ Luật Ngân sách nhà nước số 89/2025/QH15;

Căn cứ Luật Sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đất đai số 31/2024/QH15, Luật Nhà ở số 27/2023/QH15, Luật Kinh doanh bất động sản số 29/2023/QH15 và Luật Các tổ chức tín dụng số 32/2024/QH15 ngày 29 tháng 6 năm 2024;

Căn cứ Nghị quyết số 202/2025/QH15 của Quốc hội về việc sắp xếp đơn vị hành chính cấp tỉnh;

Căn cứ Nghị định số 88/2024/NĐ-CP của Chính phủ quy định về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi nhà nước thu hồi đất;

Căn cứ Nghị định số 100/2024/NĐ-CP của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở về phát triển và quản lý nhà ở xã hội được sửa đổi, bổ sung bởi Nghị định số 261/2025/NĐ-CP của Chính phủ.

Thực hiện quy định của Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật, ý kiến chỉ đạo của UBND tỉnh tại Văn bản số 432/UBND-XDCT ngày 14/7/2025 về việc soạn thảo các văn bản quy phạm pháp luật thuộc lĩnh vực hoạt động xây dựng, lĩnh vực nhà ở và thị trường bất động sản; Văn bản số 7778/UBND-XDCT ngày 10/12/2025 của UBND tỉnh liên quan đến việc ban hành Nghị quyết của HĐND quy định cơ chế hỗ trợ thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội trên địa bàn tỉnh Gia Lai, Sở Xây dựng đã có Văn bản số 1461/SXD-QLN

ngày 04/3/2026 gửi Sở Tư pháp thẩm định dự thảo Tờ trình, dự thảo Nghị quyết quy định cơ chế hỗ trợ thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội trên địa bàn tỉnh Gia Lai đến năm 2030.

Trên cơ sở kết quả thẩm định của Sở Tư pháp tại Báo cáo số 124/BC-STP ngày 06/3/2026 về kết quả thẩm định dự thảo Nghị quyết quy định cơ chế hỗ trợ thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội trên địa bàn tỉnh Gia Lai đến năm 2030, Sở Xây dựng tiếp thu, giải trình và hoàn thiện Dự thảo Nghị quyết (có *bảng tổng hợp* kèm theo).

Sở Xây dựng kính báo cáo./.

Nơi nhận:

- UBND tỉnh;
- Sở Tư pháp;
- Giám đốc Sở;
- Lưu: VT, P.QLN.

**KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC**

Lê Đăng Tuấn

BẢNG TỔNG HỢP

Giải trình, tiếp thu ý kiến thẩm định dự thảo Nghị quyết quy định cơ chế hỗ trợ thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội trên địa bàn tỉnh Gia Lai đến năm 2030

(Kèm theo Báo cáo số /BC-SXD ngày /3/2026 của Sở Xây dựng)

STT	Ý kiến thẩm định của Sở Tư pháp tại Báo cáo số 124/BC-STP ngày 06/3/2026	Giải trình, tiếp thu ý kiến của Sở Xây dựng
1	1.1. Về căn cứ văn bản để ban hành Nghị quyết - Dự thảo “<i>Căn cứ Luật Đầu tư số 61/2020/QH14;</i>” để ban hành Nghị quyết. Tuy nhiên, Luật này đã hết hiệu lực thi hành từ ngày 01/3/2026 bởi Luật Đầu tư số 143/2025/QH15. Do đó, đề nghị Quý Sở rà soát, điều chỉnh để phù hợp với quy định tại Điều 62 Nghị định số 78/2025/NĐ-CP. - Tại “<i>Căn cứ Nghị định số 88/2024/NĐ-CP ngày 15 tháng 07 năm 2024 của Chính phủ quy định về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi nhà nước thu hồi đất;</i>”, đề nghị bỏ cụm từ “<i>ngày 15 tháng 07 năm 2024</i>”, để phù hợp với hướng dẫn tại khoản 1 mục III Phụ lục I ban hành kèm theo Nghị định số 187/2025/NĐ-CP. - Tương tự, tại căn cứ Nghị định số 100/2024/NĐ-CP, đề nghị Quý Sở rà soát, điều chỉnh cho phù hợp. - Đề nghị chuyển “<i>Căn cứ Nghị quyết số 202/2025/QH15 của Quốc hội về việc sắp xếp đơn vị hành chính cấp tỉnh;</i>” lên trên căn cứ Nghị định số 88/2024/NĐ-CP sẽ phù hợp hơn.	Thông nhất tiếp thu ý kiến của Sở Tư pháp đã chỉnh sửa dự thảo Nghị quyết.
2	1.2. Về nội dung của dự thảo - Tại điểm b khoản 2 Điều 3 của dự thảo quy định “<i>b) Chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại trực tiếp đầu tư xây dựng nhà ở xã hội theo quy định tại khoản 2, 3 Điều 83 của Luật Nhà ở;</i>”, đề nghị điều chỉnh cụm từ “<i>Luật Nhà ở</i>” thành “<i>Luật số 27/2023/QH15</i>” (vì đây là lần viện dẫn tiếp theo) để phù hợp với quy định tại khoản 1 Điều 68 Nghị định số 78/2025/NĐ-CP được sửa đổi, bổ sung bởi khoản 38 Điều 1 Nghị định số 187/2025/NĐ-CP.	Thông nhất tiếp thu ý kiến của Sở Tư pháp đã chỉnh sửa dự thảo Nghị quyết.

	Ngoài ra, tại điểm này, đề nghị điều chỉnh từ “<i>Khoản</i>” thành “<i>khoản</i>”, điều chỉnh từ “<i>Không hỗ trợ</i>” thành “<i>không hỗ trợ</i>”. - Tại khoản 2 Điều 7 của dự thảo về điều khoản thi hành, đề nghị điều chỉnh lỗi chính tả “<i>hết hiệu lực kể từ ngày Nghị quyết này có hiệu lực thi hành.</i>” thành “<i>hết hiệu lực kể từ ngày Nghị quyết này có hiệu lực thi hành.</i>”.	
3	1.3. Về nơi nhận của dự thảo Dự thảo quy định nơi nhận “- <i>Như Điều 2;</i>”, tuy nhiên, Điều 2 của dự thảo Nghị quyết quy định về đối tượng áp dụng. Do đó, đề nghị Quý Sở rà soát, điều chỉnh cho phù hợp. Đồng thời, đề nghị bổ sung chủ thể nhận văn bản là “<i>Cục Kiểm tra văn bản và Tổ chức thi hành pháp luật - Bộ Tư pháp</i>” để thực hiện chức năng kiểm tra văn bản theo thẩm quyền	Thông nhất tiếp thu ý kiến của Sở Tư pháp đã chỉnh sửa dự thảo Nghị quyết.
4	2. Về trình tự, thủ tục soạn thảo văn bản Sở Tư pháp chưa thấy Sở Xây dựng tham mưu UBND tỉnh văn bản trình Thường trực HĐND tỉnh về đăng ký xây dựng nghị quyết của HĐND tỉnh theo quy định tại khoản 3 Điều 8 Thông tư số 26/2025/TT-BTP ngày 12/12/2025 của Bộ trưởng Bộ Tư pháp hướng dẫn xây dựng, ban hành văn bản quy phạm pháp luật. Do đó, trong trường hợp chưa thực hiện thủ tục này, đề nghị Quý Sở căn cứ quy định tại khoản 2 Điều 6 và khoản 3 Điều 8 Thông tư số 26/2025/TT-BTP để tham mưu UBND tỉnh trình Thường trực HĐND tỉnh đăng ký xây dựng Nghị quyết của HĐND tỉnh quy định cơ chế hỗ trợ thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội trên địa bàn tỉnh Gia Lai đến năm 2030 nhằm đảm bảo trình tự, thủ tục xây dựng văn bản quy phạm pháp luật.	Chủ trương xây dựng Nghị quyết thay thế Nghị quyết số 24/2024/NQ-HĐND ngày 07/11/2024 của HĐND tỉnh Bình Định (trước sắp xếp) đã được UBND tỉnh thống nhất chủ trương tại Văn bản số 432/UBND-XDCT ngày 14/7/2025 do sáp nhập đơn vị hành chính cấp tỉnh theo Nghị quyết số 202/2025/QH15 của Quốc hội, không phải ban hành Nghị quyết mới, cho nên có thể bỏ qua bước thực hiện thủ tục UBND tỉnh trình Thường trực HĐND tỉnh đăng ký xây dựng Nghị quyết của HĐND tỉnh theo quy định tại khoản 3 Điều 8 Thông tư số 26/2025/TT-BTP ngày 12/12/2025 của Bộ trưởng Bộ Tư pháp.

Số: /BC-STP

Gia Lai, ngày tháng năm 2026

BÁO CÁO

Kết quả thẩm định dự thảo Nghị quyết quy định cơ chế hỗ trợ thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội trên địa bàn tỉnh Gia Lai đến năm 2030

Sở Tư pháp nhận được Công văn số 1461/SXD-QLN ngày 04/3/2026 của Sở Xây dựng đề nghị thẩm định dự thảo Nghị quyết quy định cơ chế hỗ trợ thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội trên địa bàn tỉnh Gia Lai đến năm 2030 (*sau đây gọi là dự thảo Nghị quyết*). Sau khi nghiên cứu dự thảo Nghị quyết, trên cơ sở đối chiếu Luật Tổ chức chính quyền địa phương; Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật; Luật Xây dựng, Luật Đầu tư; Luật Kinh doanh bất động sản; Luật Nhà ở; Luật Đất đai; Luật Đầu tư công; Luật Ngân sách nhà nước; Nghị định số 88/2024/NĐ-CP của Chính phủ quy định về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi nhà nước thu hồi đất; Nghị định số 100/2024/NĐ-CP Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở về phát triển và quản lý nhà ở xã hội được sửa đổi, bổ sung bởi Nghị định số 261/2025/NĐ-CP, Nghị quyết số 202/2025/QH15 của Quốc hội về việc sắp xếp đơn vị hành chính cấp tỉnh và các văn bản có liên quan;

Căn cứ Điều 45 Nghị định số 78/2025/NĐ-CP 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 bởi Nghị định số 187/2025/NĐ-CP*), Sở Tư pháp có ý kiến thẩm định như sau:

I. Sự cần thiết ban hành; phạm vi điều chỉnh, đối tượng áp dụng của dự thảo Nghị quyết

1. Sự cần thiết ban hành Nghị quyết

Trên cơ sở quy định tại điểm g khoản 2 Điều 85 Luật Nhà ở năm 2023 “g) 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”, HĐND tỉnh Bình Định đã thông qua Nghị quyết số 24/2024/NQ-HĐND ngày 07/11/2024 quy định cơ chế hỗ trợ đầu tư xây dựng nhà ở xã hội trên địa bàn tỉnh Bình Định đến năm 2030 (HĐND tỉnh Gia Lai trước sắp xếp không ban hành Nghị quyết quy định chính sách này).

Ngày 12/6/2025, Quốc hội thông qua Nghị quyết số 202/2025/QH15 về việc sắp xếp đơn vị hành chính cấp tỉnh. Theo đó, sắp xếp tỉnh Bình Định và tỉnh Gia Lai thành tỉnh mới là tỉnh Gia Lai và đi vào hoạt động từ ngày 01/7/2025.

Nhằm thực hiện chính sách hỗ trợ thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội trên địa bàn tỉnh đến năm 2030 đảm bảo tính thống nhất trên địa bàn tỉnh Gia Lai mới, cũng như triển khai 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 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*”, căn cứ quy định nêu trên, thực hiện ý kiến chỉ đạo của Chủ tịch UBND tỉnh tại Văn bản số 7246/UBND-NC ngày 29/11/2025 và Văn bản số 7778/UBND-XDCT ngày 10/12/2025, Sở Xây dựng chủ trì, phối hợp với các cơ quan xây dựng dự thảo Nghị quyết, báo cáo UBND tỉnh, trình HĐND tỉnh thông qua là cần thiết, có cơ sở pháp lý.

2. Phạm vi điều chỉnh và đối tượng áp dụng

Sở Tư pháp thống nhất về phạm vi điều chỉnh và đối tượng áp dụng được quy định tại Điều 1, Điều 2 của dự thảo.

II. Sự phù hợp của nội dung dự thảo với chủ trương, đường lối của Đảng

Dự thảo Nghị quyết phù hợp với chủ trương, đường lối của Đảng trong việc quy định cơ chế hỗ trợ thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội trên địa bàn tỉnh Gia Lai đến năm 2030.

III. Tính hợp hiến, hợp pháp và tính thống nhất với hệ thống văn bản quy phạm pháp luật của dự thảo Nghị quyết

Dự thảo Nghị quyết đảm bảo tính hợp hiến, hợp pháp và tính thống nhất với hệ thống văn bản quy phạm pháp luật.

IV. Sự cần thiết, tính hợp lý của thủ tục hành chính

Dự thảo Nghị quyết không có nội dung quy định về thủ tục hành chính.

V. Nguồn tài chính, nguồn nhân lực, việc phân cấp, thực hiện nhiệm vụ, quyền hạn được phân cấp, việc ứng dụng, thúc đẩy phát triển khoa học, công nghệ, đổi mới sáng tạo và chuyển đổi số

Trên cơ sở nội dung tham gia góp ý tại Công văn số 1489/STC-QLN ngày 23/02/2026 của Sở Tài chính, Công văn số 632/SNV-TĐKT&NCC ngày 28/01/2026 của Sở Nội vụ, Công văn số 351/SKHCHN-VP ngày 02/02/2026 của Sở Khoa học và Công nghệ thì dự thảo Nghị quyết đảm bảo về nguồn tài chính, nguồn nhân lực, việc phân cấp, thực hiện nhiệm vụ, quyền hạn được phân cấp; việc ứng dụng, thúc đẩy phát triển khoa học, công nghệ, đổi mới sáng tạo và chuyển đổi số.

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

1. Về ngôn ngữ, thể thức, kỹ thuật trình bày

Cơ bản, dự thảo Nghị quyết đảm bảo về ngôn ngữ, thể thức, kỹ thuật trình bày theo quy định của Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật và Nghị định số 78/2025/NĐ-CP được sửa đổi, bổ sung bởi Nghị định số 187/2025/NĐ-CP. Tuy nhiên, để dự thảo được hoàn thiện và chính xác hơn đề nghị Quý Sở điều chỉnh nội dung sau:

1.1. Về căn cứ văn bản để ban hành Nghị quyết

- Dự thảo “*Căn cứ Luật Đầu tư số 61/2020/QH14;*” để ban hành Nghị quyết. Tuy nhiên, Luật này đã hết hiệu lực thi hành từ ngày 01/3/2026 bởi Luật Đầu tư số 143/2025/QH15. Do đó, đề nghị Quý Sở rà soát, điều chỉnh để phù hợp với quy định tại Điều 62 Nghị định số 78/2025/NĐ-CP.

- Tại “*Căn cứ Nghị định số 88/2024/NĐ-CP ngày 15 tháng 07 năm 2024 của Chính phủ quy định về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi nhà nước thu hồi đất;*”, đề nghị bỏ cụm từ “*ngày 15 tháng 07 năm 2024*”, để phù hợp với hướng dẫn tại khoản 1 mục III Phụ lục I ban hành kèm theo Nghị định số 187/2025/NĐ-CP.

- Tương tự, tại căn cứ Nghị định số 100/2024/NĐ-CP, đề nghị Quý Sở rà soát, điều chỉnh cho phù hợp.

- Đề nghị chuyển “*Căn cứ Nghị quyết số 202/2025/QH15 của Quốc hội về việc sắp xếp đơn vị hành chính cấp tỉnh;*” lên trên căn cứ Nghị định số 88/2024/NĐ-CP sẽ phù hợp hơn.

1.2. Về nội dung của dự thảo

- Tại điểm b khoản 2 Điều 3 của dự thảo quy định “*b) Chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại trực tiếp đầu tư xây dựng nhà ở xã hội theo quy định tại khoản 2, 3 Điều 83 của Luật Nhà ở;*”, đề nghị điều chỉnh cụm từ “*Luật Nhà ở*” thành “*Luật số 27/2023/QH15*” (vì đây là lần viện dẫn tiếp theo) để phù hợp với quy định tại khoản 1 Điều 68 Nghị định số 78/2025/NĐ-CP được sửa đổi, bổ sung bởi khoản 38 Điều 1 Nghị định số 187/2025/NĐ-CP.

Ngoài ra, tại điểm này, đề nghị điều chỉnh từ “*Khoản*” thành “*khoản*”, điều chỉnh từ “*Không hỗ trợ*” thành “*không hỗ trợ*”.

- Tại khoản 2 Điều 7 của dự thảo về điều khoản thi hành, đề nghị điều chỉnh lỗi chính tả “*hết hiệu lực kể từ ngày Nghị quyết này có hiệu lực thi hành.*” thành “*hết hiệu lực kể từ ngày Nghị quyết này có hiệu lực thi hành.*”.

1.3. Về nơi nhận của dự thảo

Dự thảo quy định nơi nhận “- *Như Điều 2;*”, tuy nhiên, Điều 2 của dự thảo Nghị quyết quy định về đối tượng áp dụng. Do đó, đề nghị Quý Sở rà soát, điều chỉnh cho phù hợp. Đồng thời, đề nghị bổ sung chủ thể nhận văn bản là “*Cục Kiểm tra văn bản và Tổ chức thi hành pháp luật - Bộ Tư pháp*” để thực hiện chức năng kiểm tra văn bản theo thẩm quyền.

2. Về trình tự, thủ tục soạn thảo văn bản

Cơ bản, dự thảo Nghị quyết đảm bảo trình tự, thủ tục theo quy định tại Điều 44 Nghị định số 78/2025/NĐ-CP được sửa đổi, bổ sung tại Nghị định số 187/2025/NĐ-CP.

Tuy nhiên, qua theo dõi, Sở Tư pháp chưa thấy Sở Xây dựng tham mưu UBND tỉnh văn bản trình Thường trực HĐND tỉnh về đăng ký xây dựng nghị quyết của HĐND tỉnh theo quy định tại khoản 3 Điều 8 Thông tư số 26/2025/TT-BTP ngày 12/12/2025 của Bộ trưởng Bộ Tư pháp hướng dẫn xây dựng, ban hành văn bản quy phạm pháp luật. Do đó, trong trường hợp chưa thực hiện thủ tục này, đề nghị Quý Sở căn cứ quy định tại khoản 2 Điều 6 và khoản 3 Điều 8 Thông tư số 26/2025/TT-BTP để tham mưu UBND tỉnh trình Thường trực HĐND tỉnh đăng ký xây dựng Nghị quyết của HĐND tỉnh quy định cơ chế hỗ trợ thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội trên địa bàn tỉnh Gia Lai đến năm 2030 nhằm đảm bảo trình tự, thủ tục xây dựng văn bản quy phạm pháp luật.

VII. Điều kiện trình dự thảo Nghị quyết cho UBND tỉnh

Đề nghị Quý Sở hoàn thiện nội dung thẩm định tại Báo cáo này để dự thảo Nghị quyết đủ điều kiện trình UBND tỉnh xem xét, quyết định theo thẩm quyền./.

Nơi nhận:

- UBND tỉnh;
- Sở Xây dựng;
- Lãnh đạo Sở;
- Lưu: VT, P.NV1.

**KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC**

Nguyễn Như Ý