

Số: /TTr-UBND

**DỰ THẢO**

Đồng Nai, ngày tháng năm 2026

## TỜ TRÌNH

**Nghị quyết quy định chính sách, cơ chế ưu đãi về đầu tư, xây dựng, quản lý, bảo trì, khai thác để hỗ trợ phát triển nhà ở xã hội, nhà ở công vụ, nhà ở phục vụ tái định cư, nhà lưu trú, nhà ở cho thuê và các loại hình nhà ở khác trên địa bàn thành phố Đồng Nai**

Thực hiện quy định của Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật, Ủy ban nhân dân thành phố trình Hội đồng nhân dân thành phố dự thảo Nghị quyết quy định chính sách, cơ chế ưu đãi về đầu tư, xây dựng, quản lý, bảo trì, khai thác để hỗ trợ phát triển nhà ở xã hội, nhà ở công vụ, nhà ở phục vụ tái định cư, nhà lưu trú, nhà ở cho thuê và các loại hình nhà ở khác trên địa bàn thành phố Đồng Nai như sau:

### I. SỰ CẦN THIẾT BAN HÀNH VĂN BẢN

#### 1. Cơ sở pháp lý

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 Nhà ở số 27/2023/QH15;

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

Căn cứ Luật Đất đai số 31/2024/QH15;

Căn cứ Luật Đầu tư công số 58/2024/QH15 và Văn bản hợp nhất số 03/VBHN-VPQH ngày 05 tháng 02 năm 2026;

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

Căn cứ Luật Phát triển đô thị số 18/2026/QH16;

Căn cứ Nghị quyết số 201/2025/QH15 ngày 29 tháng 5 năm 2025 của Quốc hội về thí điểm một số cơ chế, chính sách đặc thù phát triển nhà ở xã hội;

Căn cứ Nghị định số 78/2025/NĐ-CP ngày 01 tháng 4 năm 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;

Căn cứ Nghị định số 187/2025/NĐ-CP ngày 01 tháng 7 năm 2025 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 78/2025/NĐ-CP ngày 01 tháng 4 năm 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 và Nghị định số 79/2025/NĐ-CP ngày 01 tháng 4 năm 2025 của Chính phủ về kiểm tra, rà soát, hệ

thống hóa và xử lý văn bản quy phạm pháp luật;

Căn cứ Nghị định số 95/2024/NĐ-CP ngày 24 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở;

Căn cứ Nghị định số 98/2024/NĐ-CP ngày 25 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở về cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư;

Căn cứ Nghị định số 192/2025/NĐ-CP ngày 01 tháng 7 năm 2025 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều 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;

Căn cứ Nghị quyết số 11/NQ-TTHĐND ngày 11 tháng 9 năm 2026 của Hội đồng nhân dân thành phố về việc phê duyệt danh mục Nghị quyết quy phạm pháp luật dự kiến ban hành triển khai Luật Phát triển đô thị số 18/2026/QH16;

Căn cứ điểm b khoản 2 Điều 12 Luật Phát triển đô thị số 18/2026/QH16 quy định Hội đồng nhân dân Thành phố quy định: “*b) Chính sách, cơ chế ưu đãi về đầu tư, xây dựng, quản lý, bảo trì, khai thác để hỗ trợ phát triển nhà ở xã hội, nhà ở công vụ, nhà ở phục vụ tái định cư, nhà lưu trú, nhà ở cho thuê và các loại hình nhà ở khác;*”;

Căn cứ điểm a khoản 2 Điều 21 Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật số 64/2025/QH15 được sửa đổi, bổ sung bởi Luật số 87/2025/QH15 quy định Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ban hành quyết định để quy định: “*a) Chi tiết điều, khoản, điểm và các nội dung khác được giao trong văn bản quy phạm pháp luật của cơ quan nhà nước cấp trên.*”.

## 2. Cơ sở thực tiễn

Thực hiện quy định tại khoản 2 Điều 12 Luật Phát triển đô thị số 18/2026/QH16 quy định Hội đồng nhân dân Thành phố ban hành một số văn bản quy phạm pháp luật trong đó có quy định chính sách, cơ chế ưu đãi về đầu tư, xây dựng, quản lý, bảo trì, khai thác để hỗ trợ phát triển nhà ở xã hội, nhà ở công vụ, nhà ở phục vụ tái định cư, nhà lưu trú, nhà ở cho thuê và các loại hình nhà ở khác.

Việc ban hành Nghị quyết quy định chính sách, cơ chế ưu đãi về đầu tư, xây dựng, quản lý, bảo trì, khai thác để hỗ trợ phát triển nhà ở xã hội, nhà ở công vụ, nhà ở phục vụ tái định cư, nhà lưu trú, nhà ở cho thuê và các loại hình nhà ở khác trên địa bàn thành phố Đồng Nai góp phần xây dựng, cải tạo, chỉnh trang, tái thiết đô thị và phát triển nhà ở là phù hợp theo tình thực tế hiện nay.

Từ cơ sở pháp lý, cơ sở thực tiễn nêu trên, việc đề nghị Hội đồng nhân dân thành phố Đồng Nai ban hành Nghị quyết quy định chính sách, cơ chế ưu đãi về đầu tư, xây dựng, quản lý, bảo trì, khai thác để hỗ trợ phát triển nhà ở xã hội, nhà ở công vụ, nhà ở phục vụ tái định cư, nhà lưu trú, nhà ở cho thuê và các loại hình nhà ở khác trên địa bàn thành phố Đồng Nai là đúng quy định và cần thiết.

## **II. MỤC ĐÍCH BAN HÀNH, QUAN ĐIỂM XÂY DỰNG DỰ THẢO VĂN BẢN**

### 1. Mục đích ban hành văn bản

a) Nâng cao hiệu lực, hiệu quả quản lý nhà nước, tăng cường vai trò của cơ quan quản lý nhà nước về phát triển các loại hình nhà ở theo quy định của Luật Nhà ở.

b) Việc ban hành Nghị quyết quy định chính sách, cơ chế ưu đãi về đầu tư, xây dựng, quản lý, bảo trì, khai thác để hỗ trợ phát triển nhà ở xã hội, nhà ở công vụ, nhà ở phục vụ tái định cư, nhà lưu trú, nhà ở cho thuê và các loại hình nhà ở khác trên địa bàn thành phố Đồng Nai góp phần thu hút đầu tư, phát triển các loại hình nhà ở.

c) Việc ban hành Nghị quyết quy định chính sách, cơ chế ưu đãi về đầu tư, xây dựng, quản lý, bảo trì, khai thác để hỗ trợ phát triển nhà ở xã hội, nhà ở công vụ, nhà ở phục vụ tái định cư, nhà lưu trú, nhà ở cho thuê và các loại hình nhà ở khác trên địa bàn thành phố Đồng Nai phải bảo đảm theo trình tự, thủ tục ban hành văn bản quy phạm pháp luật hiện hành.

### 2. Quan điểm xây dựng dự thảo văn bản

a) Bám sát quy định pháp luật của cơ quan cấp trên, bảo đảm: tính hợp hiến, hợp pháp, tính đồng bộ, thống nhất của hệ thống văn bản pháp luật; tính cụ thể, chi tiết của các quy định pháp luật trong văn bản quy phạm pháp luật; tính khả thi, hiệu lực, hiệu quả khi áp dụng các văn bản trong thực tiễn, nhằm tăng cường vai trò quản lý của Nhà nước trong hoạt động quản lý nhà ở.

b) Nhằm đảm bảo phù hợp với quy định hiện hành được quy định tại điểm b khoản 2 Điều 12 Luật Phát triển đô thị số 18/2026/QH16 quy định Hội đồng nhân dân Thành phố quy định: “b) *Chính sách, cơ chế ưu đãi về đầu tư, xây dựng, quản lý, bảo trì, khai thác để hỗ trợ phát triển nhà ở xã hội, nhà ở công vụ, nhà ở phục vụ tái định cư, nhà lưu trú, nhà ở cho thuê và các loại hình nhà ở khác;*”.

## III. QUÁ TRÌNH XÂY DỰNG DỰ THẢO VĂN BẢN

Thực hiện quy định tại điểm b khoản 2 Điều 12 Luật Phát triển đô thị số 18/2026/QH16, Sở Xây dựng đã có Văn bản số ...../SXD-QLT&TTBDS ngày .../9/2026 gửi các Sở, ban, ngành; UBND các xã, phường; Báo và Phát thanh, Truyền hình Đồng Nai để lấy ý kiến và đăng tải dự thảo Nghị quyết quy định chính sách, cơ chế ưu đãi về đầu tư, xây dựng, quản lý, bảo trì, khai thác để hỗ trợ phát triển nhà ở xã hội, nhà ở công vụ, nhà ở phục vụ tái định cư, nhà lưu trú, nhà ở cho thuê và các loại hình nhà ở khác trên địa bàn thành phố Đồng Nai.

Trên cơ sở ý kiến góp ý của các Sở, ban, ngành, UBND các xã, phường, tổ chức, cá nhân, Sở Xây dựng đã tổng hợp các ý kiến góp ý và giải trình, tiếp thu ý kiến góp ý đối với dự thảo Tờ trình, dự thảo Quyết định, trình Sở Tư pháp thẩm định dự thảo Tờ trình và Nghị quyết tại Văn bản số ...../SXD-QLN&TTBDS ngày .../9/2026. Ngày ....../2026, Sở Tư pháp đã có báo cáo thẩm định dự thảo tại báo cáo số ...../BC-STP.

Trên cơ sở ý kiến thẩm định của Sở Tư pháp, Sở Xây dựng tiếp thu và hoàn chỉnh dự thảo và có Báo cáo tiếp thu, giải trình số ....../BC-SXD ngày .../.../2026

trình Ủy ban nhân dân thành phố.

## **IV. BỐ CỤC VÀ NỘI DUNG CƠ BẢN CỦA DỰ ÁN, DỰ THẢO VĂN BẢN**

### **1. Phạm vi điều chỉnh, đối tượng áp dụng**

#### **1.1. Phạm vi điều chỉnh**

Nghị quyết này quy định chính sách, cơ chế ưu đãi về đầu tư, xây dựng, quản lý, bảo trì, khai thác để hỗ trợ phát triển nhà ở cho thuê, nhà ở xã hội, nhà ở phục vụ tái định cư, nhà lưu trú công nhân trên địa bàn Thành phố Đồng Nai theo quy định tại điểm b khoản 2 Điều 12 Luật Phát triển đô thị số 18/2026/QH16.

#### **1.2. Đối tượng áp dụng**

a) Tổ chức, hộ gia đình, cá nhân thuộc các thành phần kinh tế trong nước, nước ngoài và người Việt Nam định cư ở nước ngoài tham gia đầu tư phát triển nhà ở xã hội, nhà ở công vụ, nhà ở phục vụ tái định cư, nhà lưu trú, nhà ở cho thuê theo quy định trên địa bàn Thành phố Đồng Nai.

b) Các cơ quan quản lý nhà nước và các tổ chức, cá nhân khác có liên quan đến việc phát triển, đầu tư, xây dựng, quản lý, bảo trì, khai thác và thụ hưởng các cơ chế, chính sách quy định tại Nghị quyết này trên địa bàn Thành phố Đồng Nai.

### **2. Bố cục của dự thảo Nghị quyết**

Văn bản Nghị quyết ban hành kèm theo dự thảo Nghị quyết gồm 05 Chương 15 Điều và được bố cục như sau:

#### **Chương I: Quy định chung**

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh và đối tượng áp dụng

Điều 2. Nguyên tắc áp dụng pháp luật

#### **Chương II: Cơ chế đầu tư, phát triển và quản lý nhà ở cho thuê**

Điều 3. Cơ chế đầu tư, phát triển nhà ở cho thuê

Điều 4. Chính sách ưu đãi, hỗ trợ đối với dự án đầu tư xây dựng nhà ở cho thuê không bằng nguồn vốn nhà nước

Điều 5. Điều kiện được hưởng chính sách ưu đãi, hỗ trợ đối với dự án đầu tư xây dựng nhà ở cho thuê không bằng nguồn vốn nhà nước

Điều 6. Cho thuê và quản lý, vận hành nhà ở cho thuê không bằng nguồn vốn nhà nước

#### **Chương III: Chính sách hỗ trợ đối với nhà ở xã hội được đầu tư xây dựng không bằng nguồn vốn nhà nước, nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân, nhà lưu trú công nhân trong khu công nghiệp**

Điều 7. Chỉ định chủ đầu tư dự án nhà ở xã hội không bằng nguồn vốn Nhà nước

Điều 8. Chính sách hỗ trợ

Điều 9. Nguyên tắc, điều kiện được hưởng chính sách hỗ trợ

**Chương IV: Chính sách, cơ chế đối với nhà ở công vụ, nhà ở phục vụ tái định cư**

Điều 10. Chính sách phát triển nhà ở công vụ, nhà ở phục vụ tái định cư

Điều 11. Chính hỗ trợ đối với dự án đầu tư xây dựng nhà ở phục vụ tái định cư không bằng nguồn vốn nhà nước

Điều 12. Nguyên tắc, điều kiện được hưởng chính sách hỗ trợ

**Chương V: Điều khoản thi hành**

Điều 13. Hiệu lực thi hành

Điều 14. Tổ chức thực hiện

Điều 15. Điều khoản chuyển tiếp

**3. Nội dung cơ bản**

Dự thảo Nghị quyết này quy định về chính sách, cơ chế ưu đãi về đầu tư, xây dựng, quản lý, bảo trì, khai thác để hỗ trợ phát triển nhà ở cho thuê, nhà ở xã hội, nhà ở phục vụ tái định cư, nhà lưu trú công nhân trên địa bàn Thành phố Đồng Nai theo quy định tại điểm b khoản 2 Điều 12 Luật Phát triển đô thị số 18/2026/QH16.

**IV. DỰ KIẾN NGUỒN LỰC, ĐIỀU KIỆN BẢO ĐẢM CHO VIỆC THI HÀNH VĂN BẢN VÀ THỜI GIAN TRÌNH THÔNG QUA, BAN HÀNH**

Ủy ban nhân dân thành phố trình Hội đồng nhân dân thành phố Nghị quyết quy định chính sách, cơ chế ưu đãi về đầu tư, xây dựng, quản lý, bảo trì, khai thác để hỗ trợ phát triển nhà ở xã hội, nhà ở công vụ, nhà ở phục vụ tái định cư, nhà lưu trú, nhà ở cho thuê và các loại hình nhà ở khác trên địa bàn thành phố Đồng Nai để áp dụng thống nhất trên địa bàn thành phố Đồng Nai.

Dự kiến thời gian trình thông qua, ban hành Nghị quyết quy định chính sách, cơ chế ưu đãi về đầu tư, xây dựng, quản lý, bảo trì, khai thác để hỗ trợ phát triển nhà ở xã hội, nhà ở công vụ, nhà ở phục vụ tái định cư, nhà lưu trú, nhà ở cho thuê và các loại hình nhà ở khác trên địa bàn thành phố Đồng Nai trong tháng 9 năm 2026.

Dự thảo đã được Sở Xây dựng tiếp thu, giải trình đầy đủ ý kiến chuyên môn của Văn phòng Đoàn ĐBQH và HĐND thành phố, Liên đoàn Lao động thành phố, Thanh tra thành phố, Sở Tài chính, Sở Tư pháp, Sở Giáo dục và Đào tạo, Sở Khoa học và Công nghệ và Sở Nông nghiệp và Môi trường theo quy định tại điểm d khoản 1 và khoản 2 Điều 44 Nghị định số 78/2025/NĐ-CP được sửa đổi, bổ sung bởi Nghị định số 187/2025/NĐ-CP.

Trên đây là Tờ trình dự thảo Nghị quyết quy định chính sách, cơ chế ưu đãi về đầu tư, xây dựng, quản lý, bảo trì, khai thác để hỗ trợ phát triển nhà ở xã hội, nhà ở công vụ, nhà ở phục vụ tái định cư, nhà lưu trú, nhà ở cho thuê và các loại hình nhà ở khác trên địa bàn thành phố Đồng Nai, Ủy ban nhân dân thành phố kính trình Hội đồng nhân dân thành phố xem xét, quyết định./.

*(Xin gửi kèm theo: Tờ trình; Dự thảo nghị quyết; Báo cáo tổng kết việc thi hành pháp luật hoặc đánh giá thực trạng quan hệ xã hội liên quan đến dự thảo văn bản; Bản so sánh, thuyết minh nội dung dự thảo; Báo cáo thẩm định; Báo cáo tiếp thu, giải trình ý kiến thẩm định và các văn bản khác có liên quan)*

**Nơi nhận:**

- HĐND thành phố;
- TTTU, TT HĐND thành phố;
- Chủ tịch, các PCT UBND thành phố;
- Đại biểu HĐND thành phố;
- Ban Kinh tế - Ngân sách HĐND thành phố;
- VPUB: CPVP, các CV;
- Lưu: VT, XD,

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN**