

ỦY BAN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH
SỞ TƯ PHÁP

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

Số: /STP-VB

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày tháng năm 2026

V/v có ý kiến đối với Tờ trình số 9057/TTr-STC ngày 10 tháng 4 năm 2026 của Sở Tài chính về đăng ký xây dựng Quyết định của Ủy ban nhân dân Thành phố ban hành Quy chế phối hợp xác định, quản lý, sử dụng số tiền tương đương giá trị quỹ đất ở đã đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật trong các dự án nhà ở thương mại, khu đô thị khi chủ đầu tư thực hiện nghĩa vụ về nhà ở xã hội bằng hình thức nộp tiền

Kính gửi: Sở Tài chính

Sở Tư pháp nhận được Công văn số 8461/VP-ĐT ngày 15 tháng 4 năm 2026 của Văn phòng Ủy ban nhân dân Thành phố truyền đạt ý kiến chỉ đạo của Phó Chủ tịch Ủy ban nhân dân Thành phố Hoàng Nguyên Đình đối với đề xuất của Sở Tài chính tại Tờ trình số 9057/TTr-STC ngày 10 tháng 4 năm 2026 của Sở Tài chính về đăng ký xây dựng Quyết định của Ủy ban nhân dân Thành phố ban hành Quy chế phối hợp xác định, quản lý, sử dụng số tiền tương đương giá trị quỹ đất ở đã đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật trong các dự án nhà ở thương mại, khu đô thị khi chủ đầu tư thực hiện nghĩa vụ về nhà ở xã hội bằng hình thức nộp tiền (sau đây gọi tắt là *Quyết định*) với nội dung như sau: “1. *Giao Sở Tư pháp nghiên cứu đề xuất của Sở Tài chính tại Tờ trình số 9057/TTr-STC ngày 10 tháng 4 năm 2026 nêu trên; báo cáo, đề xuất trình Ủy ban nhân dân Thành phố (thông qua Sở Tài chính) xem xét trước ngày 25 tháng 4 năm 2026*”.

Qua nghiên cứu, Sở Tư pháp có ý kiến như sau:

1. Về cơ sở pháp lý và thẩm quyền ban hành văn bản

Liên quan đến cơ sở pháp lý và thẩm quyền ban hành Quyết định, Sở Tư pháp nhận thấy có các quy định pháp luật như sau:

- Khoản 1, khoản 2, khoản 3 Điều 19 Nghị định số 100/2024/NĐ-CP ngày 26 tháng 7 năm 2024 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 khoản 1 Điều 1 Nghị định số 261/2025/NĐ-CP ngày 10 tháng 10 năm 2025 của Chính phủ) quy định về trường hợp đóng 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 như sau: “1. *Tại các đô thị loại đặc biệt, loại I, loại II và loại III, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh khi chấp thuận chủ trương đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại, chấp thuận nhà đầu tư thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại theo thẩm quyền xem xét, quyết*

định việc không dành quỹ đất ở đã đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật trong dự án theo quy định tại Điều 17, Điều 18 của Nghị định này và chấp thuận chủ đầu tư dự án đó thực hiện đóng tiền tương đương giá trị quỹ đất ở đã đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật phải dành để xây dựng nhà ở xã hội.

Trường hợp dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại tại các đô thị loại đặc biệt, loại I, loại II và loại III, thuộc thẩm quyền chấp thuận chủ trương đầu tư của Thủ tướng Chính phủ thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh nơi có dự án quyết định việc không dành diện tích đất ở để xây dựng nhà ở xã hội theo quy định tại Điều 17, Điều 18 của Nghị định này và chấp thuận chủ đầu tư dự án đó thực hiện đóng tiền tương đương giá trị quỹ đất ở đã đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật phải dành để xây dựng nhà ở xã hội khi được cơ quan chủ trì lấy ý kiến thẩm định đề nghị chấp thuận chủ trương đầu tư để Thủ tướng Chính phủ chấp thuận.

2. Số tiền mà chủ đầu tư phải nộp tương đương giá trị quỹ đất ở đã đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật phải dành để xây dựng nhà ở xã hội bao gồm:

a) Tiền sử dụng đất của 20% diện tích đất ở của dự án được xác định theo quy định của pháp luật về đất đai;

b) Số tiền tương đương chi phí đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật được xác định bằng tỷ lệ của 20% diện tích đất ở trên tổng diện tích đất của dự án nhân với tổng chi phí đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật của dự án tính theo suất vốn đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật do Bộ trưởng Bộ Xây dựng công bố tại thời điểm tính tiền sử dụng đất theo quy định tại điểm a khoản này, không bao gồm chi phí san lấp, chi phí lấn biển trong trường hợp dự án có hạng mục lấn biển.

2a. Trường hợp chủ đầu tư chậm nộp tiền theo quy định tại khoản 2 Điều này thì phải nộp tiền chậm nộp (hoặc khoản tiền tương đương với tiền chậm nộp) đối với số tiền quy định tại khoản 2 Điều này theo quy định của pháp luật về quản lý thuế.

3. Số tiền chủ đầu tư nộp theo quy định tại khoản 2, khoản 2a (nếu có) Điều này phải được nộp vào ngân sách địa phương và quản lý, sử dụng theo quy định của pháp luật về ngân sách nhà nước và pháp luật về Quỹ nhà ở quốc gia.”.

- Khoản 2 Điều 16 Luật Tổ chức chính quyền địa phương số 72/2025/QH15 quy định nhiệm vụ, quyền hạn của Ủy ban nhân dân tỉnh như sau: “2. Tổ chức thi hành Hiến pháp, pháp luật, văn bản của cơ quan nhà nước cấp trên và nghị quyết của Hội đồng nhân dân cùng cấp bảo đảm tính thống nhất, thông suốt của nền hành chính quốc gia; bảo đảm các điều kiện về cơ sở vật chất, nguồn nhân lực và các nguồn lực cần thiết khác để thi hành Hiến pháp và pháp luật tại địa phương”.

- Điểm c khoản 2 Điều 21 Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật số 64/2025/QH15 (được sửa đổi, bổ sung bởi khoản 3 Điều 1 Luật số 87/2025/QH15) về Nghị quyết của Hội đồng nhân dân cấp tỉnh, quyết định của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh, quyết định của Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có quy định: “2. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ban hành quyết định để quy định:

...b) ***Biện pháp thi hành Hiến pháp, luật, văn bản quy phạm pháp luật của cơ quan nhà nước cấp trên, nghị quyết của Hội đồng nhân dân cùng cấp về phát triển kinh tế - xã hội, ngân sách, quốc phòng, an ninh ở địa phương***”.

Căn cứ các quy định này, Ủy ban nhân dân Thành phố có thẩm quyền ban hành văn bản để tổ chức thực hiện các quy định pháp luật có liên quan đến việc xác định, quản lý, sử dụng số tiền tương đương giá trị quỹ đất ở đã đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật để thực hiện nghĩa vụ về nhà ở xã hội trên địa bàn Thành phố.

2. Về việc đăng ký xây dựng văn bản quy phạm pháp luật

- Khoản 2 Điều 43 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 (được sửa đổi, bổ sung bởi khoản 24 Điều 1 Nghị định số 187/2025/NĐ-CP ngày 01 tháng 7 năm 2025 của Chính phủ) quy định về việc đăng ký xây dựng nghị quyết của Hội đồng nhân dân, quyết định của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh như sau: “2. Cơ quan chuyên môn thuộc Ủy ban nhân dân cấp tỉnh, cơ quan quân sự, công an tỉnh, thành phố, cơ quan thuộc Ủy ban nhân dân cấp tỉnh tự mình hoặc theo chỉ đạo của Ủy ban nhân dân, Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp tỉnh đăng ký xây dựng quyết định của Ủy ban nhân dân quy định tại điểm b và điểm c khoản 2 Điều 21 của Luật.

Việc đăng ký xây dựng quyết định của Ủy ban nhân dân thực hiện theo Quy chế làm việc của Ủy ban nhân dân”.

- Điều 6 Thông tư số 26/2025/TT-BTP ngày 12 tháng 12 năm 2025 của Bộ Tư pháp quy định về việc đăng ký xây dựng văn bản quy phạm pháp luật của Hội đồng nhân dân, Ủy ban nhân dân, Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp tỉnh như sau: “1. Việc đăng ký xây dựng văn bản quy phạm pháp luật của Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp tỉnh được thực hiện theo Quy chế làm việc của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh hoặc chỉ đạo của Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp tỉnh.

2. Văn bản đăng ký xây dựng nghị quyết của Hội đồng nhân dân, quyết định của Ủy ban nhân dân, quyết định của Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp tỉnh được thực hiện theo Mẫu số 02 Phụ lục I ban hành kèm theo Thông tư này”.

- Điều 15 Quy chế làm việc của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh nhiệm kỳ 2021 – 2026 ban hành kèm theo Quyết định số 01/2025/QĐ-UBND ngày 01 tháng 7 năm 2025 của Ủy ban nhân dân Thành phố quy định về quy trình xử lý việc đăng ký xây dựng quyết định của Ủy ban nhân dân Thành phố, Chủ tịch Ủy ban nhân dân Thành phố như sau: “***Trên cơ sở tiếp nhận văn bản đăng ký xây dựng quyết định của các sở ngành Thành phố, cơ quan, đơn vị theo quy định tại khoản 2 và khoản 3 Điều 43 Nghị định số 78/2025/NĐ-CP (hoặc văn bản sửa đổi, bổ sung nếu có), Văn phòng Ủy ban nhân dân Thành phố kiểm tra, tổng hợp báo cáo Chủ tịch Ủy ban nhân dân Thành phố xem xét, quyết định.***

Trường hợp Chủ tịch Ủy ban nhân dân Thành phố thống nhất thì có văn bản phân công cơ quan chủ trì soạn thảo. Hình thức văn bản phân công cơ quan chủ

trì soạn thảo có thể là Thông báo kết luận cuộc họp hoặc Công văn, đảm bảo thể hiện rõ tên cơ quan chủ trì soạn thảo và dự kiến thời gian trình ban hành”.

Căn cứ vào các quy định trên, việc Sở Tài chính tham mưu, trình Chủ tịch Ủy ban nhân dân Thành phố việc đăng ký xây dựng Quyết định ban hành Quy chế phối hợp xác định, quản lý, sử dụng số tiền tương đương giá trị quỹ đất ở đã đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật trong các dự án nhà ở thương mại, khu đô thị khi chủ đầu tư thực hiện nghĩa vụ về nhà ở xã hội bằng hình thức nộp tiền là có cơ sở. Tuy nhiên, đề nghị Sở Tài chính rà soát, cập nhật tại phần cơ sở pháp lý của Tờ trình đăng ký xây dựng văn bản quy phạm pháp luật đầy đủ các quy định Sở Tư pháp đã trích dẫn tại Mục 1 Công văn này để xác định rõ thẩm quyền của Ủy ban nhân dân Thành phố trong việc ban hành Quyết định.

Trên đây là ý kiến của Sở Tư pháp, kính chuyển Sở Tài chính tổng hợp./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- UBND TP (để báo cáo);
- Lưu: VT, VB (N.Anh).

GIÁM ĐỐC

Nguyễn Thị Hồng Hạnh