

Số: /TTr-SXD

Đắk Lắk, ngày tháng năm 2026

DỰ THẢO

## TỜ TRÌNH

**Bãi bỏ Quyết định số 49/2024/QĐ-UBND ngày 06/11/2024  
của UBND tỉnh Đắk Lắk (cũ) Quy định tiêu chí đối với dự án  
đầu tư xây dựng nhà ở thương mại phải thực hiện để xây dựng nhà ở  
xã hội trên địa bàn tỉnh Đắk Lắk**

Kính gửi: Ủy ban nhân dân tỉnh

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 và triển khai ý kiến chỉ đạo của UBND tỉnh tại Quyết định số 1188/QĐ-UBND ngày 13/4/2026 về chủ trương xây dựng các văn bản quy phạm pháp luật thuộc lĩnh vực của Sở Xây dựng đối với tiêu chí đối với dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại phải thực hiện để xây dựng nhà ở xã hội trên địa bàn tỉnh Đắk Lắk theo quy định tại khoản 2 Điều 83 Luật Nhà ở số 27/2023/QH15, như sau:

### I. SỰ CẦN THIẾT BAN HÀNH VĂN BẢN

#### 1. Cơ sở chính trị, pháp lý

- **Về quy định pháp luật:** Khoản 2 và khoản 3 Điều 83 Luật Nhà ở năm 2023 quy định: Tại các đô thị loại đặc biệt, loại I, loại II và loại III, chủ đầu tư dự án nhà ở thương mại phải dành một phần diện tích đất ở trong dự án đã đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật để xây dựng NOXH. Đối với các loại đô thị còn lại, UBND cấp tỉnh căn cứ điều kiện địa phương để quy định tiêu chí dự án phải dành quỹ đất NOXH.

- **Về phân loại đô thị:** Thực hiện Công văn số 634/BXD-PTĐT ngày 16/01/2026 của Bộ Xây dựng về phân loại đô thị, UBND tỉnh Đắk Lắk đã ban hành Quyết định số 409/QĐ-UBND ngày 02/02/2026 công nhận danh mục các đô thị trên địa bàn tỉnh.

- **Về quy định ban hành văn bản quy phạm pháp luật:** Theo khoản 3 Điều 4 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 bởi Nghị định số 187/2025/NĐ-CP) quy định về việc sửa đổi, bổ sung, thay thế, bãi bỏ hoặc đình chỉ việc thi hành văn bản quy phạm pháp luật, công bố văn bản quy phạm pháp luật hết hiệu lực như sau: “**Cơ quan, người có thẩm quyền có thể ban hành nghị quyết hoặc quyết định hành chính để bãi bỏ toàn bộ hoặc một phần văn bản quy phạm pháp luật do mình ban hành trong trường hợp toàn bộ hoặc một phần nội dung văn bản trái**

*pháp luật hoặc trường hợp thay đổi về thẩm quyền do việc sắp xếp, tổ chức bộ máy hoặc trường hợp không còn đối tượng áp dụng”.*

## **2. Cơ sở thực tiễn**

Trước đây, UBND tỉnh Đắk Lắk đã ban hành Quyết định số 49/2024/QĐ-UBND ngày 06/11/2024 quy định về tiêu chí dự án nhà ở thương mại phải dành quỹ đất xây dựng nhà ở xã hội trên địa bàn. Tuy nhiên, qua rà soát, Quyết định này hiện không còn phù hợp do những nguyên nhân sau:

- **Thay đổi mô hình tổ chức:** Mô hình tổ chức chính quyền địa phương đã thay đổi sang 02 cấp (bỏ cấp huyện), dẫn đến các quy định về trách nhiệm của UBND cấp huyện tại văn bản này không còn căn cứ để thực hiện.

- **Thay đổi phân cấp đô thị:** Sau khi sắp xếp và phân loại lại, hiện nay toàn bộ các đơn vị hành chính đô thị trên địa bàn tỉnh Đắk Lắk đều đạt tiêu chuẩn từ đô thị loại III trở lên (loại II và loại III). Theo khoản 2 Điều 83 Luật Nhà ở năm 2023, các dự án nhà ở thương mại tại các đô thị này đương nhiên phải dành quỹ đất nhà ở xã hội theo luật định.

- **Không còn đối tượng áp dụng thẩm quyền riêng:** Hiện nay trên địa bàn tỉnh không còn đô thị loại IV, loại V để áp dụng thẩm quyền ban hành "tiêu chí riêng" theo quy định tại khoản 3 Điều 83 Luật Nhà ở năm 2023.

Do đó, việc ban hành Quyết định bãi bỏ Quyết định số 49/2024/QĐ-UBND là hoàn toàn cần thiết để đảm bảo tính đồng bộ của hệ thống pháp luật, đúng thẩm quyền theo quy định pháp luật.

## **II. MỤC ĐÍCH, QUAN ĐIỂM XÂY DỰNG VĂN BẢN**

### **1. Mục đích**

Để đảm bảo việc ban hành văn bản quy phạm pháp luật tại địa phương đúng quy định, tránh chồng chéo với quy định của Luật Nhà ở và phù hợp với thực tế tổ chức bộ máy mới, phân cấp đô thị trên địa bàn tỉnh.

### **2. Quan điểm xây dựng văn bản**

- Việc xây dựng dự thảo văn bản thực hiện theo quy trình của Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật và các văn bản pháp luật khác có liên quan.

- 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.

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

Thực hiện Quyết định số 1188/QĐ-UBND ngày 13/4/2026 của UBND tỉnh về chủ trương xây dựng các văn bản quy phạm pháp luật thuộc lĩnh vực của Sở Xây dựng, Sở Xây dựng đã xây dựng dự thảo Quyết định theo quy định, cụ thể:

- **Lấy ý kiến cơ quan, đơn vị:** Sở Xây dựng tổ chức lấy ý kiến các Sở, ban ngành, đơn vị, địa phương có liên quan và Ủy ban Mặt trận Tổ quốc Việt Nam tỉnh để thực hiện phản biện xã hội. Đồng thời đăng tải trên Trang thông tin điện tử Sở Xây dựng và gửi về Văn phòng UBND tỉnh (Trung tâm Công nghệ và Cổng thông tin điện tử tỉnh Đắk Lắk) để đăng tải dự thảo Quyết định nêu trên lên Cổng thông tin

điện tử của tỉnh trong thời gian ít nhất 10 ngày để các cơ quan, tổ chức, cá nhân góp ý kiến tại Văn bản số .../SXD-QLN&TTBĐS ngày .../.../2026.

- **Thẩm định của Sở Tư pháp:** Ngày .../.../2026, Sở Xây dựng có Văn bản số .../SXD-QLN&TTBĐS đề nghị Sở Tư pháp tổ chức thẩm định kèm theo Bản tổng hợp ý kiến, tiếp thu, giải trình ý kiến góp ý và đăng tải trên Trang thông tin điện tử Sở Xây dựng. Theo đó, Sở Tư pháp đã ban hành Báo cáo thẩm định số .../BCTĐ-STP ngày .../.../2026.

- **Hoàn thiện dự thảo:** Sau khi Sở Xây dựng tiếp thu, hoàn thiện dự thảo theo ý kiến thẩm định của Sở Tư pháp và có Tờ trình số .../TTr-SXD ngày.../.../2026 đề nghị UBND tỉnh ban hành dự thảo Quyết định. Ngày .../.../2026, Văn phòng UBND tỉnh đã ban hành Báo cáo số .../BC-VPUBND ngày .../.../2026 tổng hợp ý kiến góp ý của thành viên UBND tỉnh về dự thảo Quyết định. Ngày .../.../2026, Sở Xây dựng có Văn bản số .../SXD-QLN&TTBĐS giải trình, tiếp thu ý kiến góp ý của thành viên UBND tỉnh.

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

##### **1. Phạm vi điều chỉnh**

Dự thảo Quyết định này điều chỉnh việc bãi bỏ hoàn toàn Quyết định số 49/2024/QĐ-UBND ngày 06/11/2024 của UBND tỉnh Đắk Lắk do không còn phù hợp với danh mục phân cấp đô thị mới (chuyển tiếp các đô thị loại IV, loại V lên đô thị loại III) theo Quyết định số 409/QĐ-UBND ngày 02/02/2026.

##### **2. Đối tượng áp dụng**

Các chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại; các cơ quan quản lý nhà nước, tổ chức, cá nhân khác có liên quan đến lĩnh vực phát triển và quản lý nhà ở xã hội trên địa bàn tỉnh Đắk Lắk.

##### **3. Bố cục, nội dung cơ bản của dự thảo**

Nội dung chính của Quyết định dự kiến gồm 02 Điều, trong đó:

**Điều 1.** Bãi bỏ Quyết định số 49/2024/QĐ-UBND ngày 06/11/2024 của UBND tỉnh Đắk Lắk Quy định tiêu chí đối với dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại phải thực hiện để xây dựng nhà ở xã hội trên địa bàn tỉnh Đắk Lắk.

**Điều 2.** Điều khoản thi hành.

**V. NHỮNG NỘI DUNG MỚI SO VỚI DỰ THẢO VĂN BẢN GỬI THẨM ĐỊNH:** Không.

**VI. DỰ KIẾN NGUỒN LỰC, ĐIỀU KIỆN BẢO ĐẢM CHO VIỆC THỰC HIỆN CHÍNH SÁCH:** Không.

**VII. NHỮNG VẤN ĐỀ XIN Ý KIẾN:** Không.

Trên đây là Tờ trình đề nghị ban hành Quyết định của UBND tỉnh bãi bỏ Quyết định số 49/2024/QĐ-UBND ngày 06/11/2024 của UBND tỉnh Đắk Lắk quy định tiêu chí đối với dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại phải thực hiện để xây dựng nhà ở xã hội trên địa bàn tỉnh Đắk Lắk.

*Gửi kèm theo Tờ trình gồm:*

- *Dự thảo Quyết định của Ủy ban nhân dân tỉnh.*

- Báo cáo thẩm định của Sở Tư pháp.
- Bản tổng hợp, giải trình, tiếp thu ý kiến thẩm định; ý kiến góp ý của cơ quan, tổ chức, cá nhân; văn bản ý kiến góp ý và văn bản liên quan.

**Nơi nhận:**

- Như trên;
- Sở Tư pháp;
- GD, các PGĐ Sở XD;
- Lưu: VT, VP, QLNN&TTBĐS.

**GIÁM ĐỐC**