

Số: /BC-STP

An Giang, ngày tháng 9 năm 2026

BÁO CÁO

Kết quả thẩm định dự thảo Quyết định quy định về quản lý, sử dụng nhà chung cư trên địa bàn tỉnh An Giang

Sở Tư pháp nhận được Công văn số 9246/SXD-VP ngày 26/8/2026 của Sở Xây dựng về việc đề nghị thẩm định dự thảo Tờ trình, Quyết định quy định về quản lý, sử dụng nhà chung cư trên địa bàn tỉnh An Giang. Sở Tư pháp đã tổ chức thẩm định và báo cáo kết quả như sau:

I. Ý KIẾN THẨM ĐỊNH TỪNG NỘI DUNG

1. Sự cần thiết ban hành văn bản; phạm vi điều chỉnh, đối tượng áp dụng của văn bản

a) Sự cần thiết ban hành văn bản

Ủy ban nhân dân tỉnh An Giang trước hợp nhất tỉnh có ban hành Quyết định số 52/2016/QĐ-UBND ngày 29/8/2016 quy định về quản lý, sử dụng nhà chung cư trên địa bàn tỉnh An Giang. Quyết định này được tiếp tục áp dụng trên đơn vị hành chính tỉnh An Giang mới theo Quyết định số 159/QĐ-UBND ngày 01/7/2025 của Ủy ban nhân dân tỉnh. Thực hiện sắp xếp đơn vị hành chính, một số nội dung tại Quyết định số 52/2016/QĐ-UBND không còn phù hợp với chính quyền địa phương 02 cấp, cụ thể như còn Ủy ban nhân dân cấp huyện, Sở Tài nguyên và Môi trường (nay bỏ cấp huyện; Sở Tài nguyên và Môi trường hợp nhất với Sở Nông nghiệp và Phát triển nông thôn thành Sở Nông nghiệp và Môi trường); nhiệm vụ thanh tra của Sở Xây dựng tại Quyết định không còn phù hợp với Luật Thanh tra năm 2025 (bỏ Thanh tra sở); phạm vi điều chỉnh của Quyết định còn trên địa bàn tỉnh An Giang (cũ)... Từ cơ sở nêu trên, việc thay thế Quyết định số 52/2016/QĐ-UBND là có cơ sở.

b) Phạm vi điều chỉnh, đối tượng áp dụng

- Phạm vi điều chỉnh:

Quyết định này áp dụng đối với nhà chung cư có mục đích sử dụng để ở, nhà chung cư có mục đích sử dụng hỗn hợp để ở và sử dụng vào các mục đích khác trên địa bàn tỉnh An Giang được quy định tại khoản 1 Điều 1 Quy chế Quản lý, sử dụng nhà chung cư ban hành kèm theo Thông tư số 05/2024/TT-BXD quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở theo quy định tại điểm d khoản 1 Điều 93 Nghị định số 95/2024/NĐ-CP quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở.

Quyết định này không áp dụng đối với nhà chung cư xã hội chỉ để cho học sinh, sinh viên thuê và nhà lưu trú công nhân ở theo hình thức ở tập thể nhiều người trong một phòng.

- Đối tượng áp dụng:

Chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà chung cư (*sau đây gọi chung là chủ đầu tư*), Ban quản trị nhà chung cư, đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư trên địa bàn tỉnh An Giang.

Chủ sở hữu; người sử dụng nhà chung cư; người đại diện hoặc người được chủ sở hữu ủy quyền quản lý, sử dụng nhà chung cư.

Cơ quan quản lý nhà nước về nhà ở và các cơ quan, đơn vị, tổ chức khác có liên quan đến hoạt động quản lý, sử dụng nhà chung cư trên địa bàn tỉnh An Giang.

2. Sự phù hợp của nội dung dự thảo Quyết định với chủ trương, đường lối của Đảng: Phù hợp với chủ trương, đường lối của Đảng.

3. Tính hợp hiến, tính hợp pháp, tính thống nhất với hệ thống pháp luật của dự thảo Quyết định

Khoản 4 Điều 8 Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật “*Ban hành văn bản quy phạm pháp luật thay thế văn bản quy phạm pháp luật hiện hành thuộc một trong các trường hợp sau đây: a) Thay đổi cơ bản chính sách, phạm vi điều chỉnh, đối tượng áp dụng; b) Sửa đổi, bổ sung về nội dung quá một phần hai tổng số điều.*”.

Điều d khoản 1 Điều 93 Nghị định số 95/2024/NĐ-CP ngày 24/7/2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở quy định Ủy ban nhân dân tỉnh có quyền hạn và trách nhiệm “*d) Ban hành quy định cụ thể việc quản lý, sử dụng nhà biệt thự, nhà chung cư;*”.

Điều a khoản 2 Điều 21 Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật (được sửa đổi, bổ sung bởi khoản 3 Điều 1 Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật) quy định Ủy ban nhân dân 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*”.

Căn cứ quy định nêu trên, Ủy ban nhân dân tỉnh ban hành Quyết định quy định về quản lý, sử dụng nhà chung cư trên địa bàn tỉnh An Giang (thay thế Quyết định số 52/2016/QĐ-UBND) ***là đúng thẩm quyền.***

4. Về sự cần thiết, tính hợp lý của thủ tục hành chính: Dự thảo Quyết định không quy định thủ tục hành chính.

5. 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

a) Nguồn tài chính

Tại Công văn số 5059/STC-QLNS ngày 09/6/2026 của Sở Tài chính có ý kiến về “qua xem xét các dự thảo Tờ trình, Quyết định của Sở Xây dựng, đơn vị chưa có báo cáo cụ thể đối với dự kiến nguồn lực thực hiện khi các chính sách được ban hành. Do đó, Sở Tài chính chưa có cơ sở xem xét, có ý kiến đối với nguồn kinh phí thực hiện theo quy định. Trường hợp các chính sách trên khi được ban hành có ảnh hưởng đến cân đối ngân sách và cân bố trí nguồn lực để tổ chức thực hiện, đề nghị Sở Xây dựng căn cứ các chế độ, định mức do nhà nước ban hành xây dựng dự kiến nguồn lực thực hiện đảm bảo đúng theo quy định và phân cấp của Luật Ngân sách nhà nước và các văn bản hướng dẫn có liên quan”.

Tại dự thảo Tờ trình, Sở Xây dựng xác định: “Về tài chính: Kinh phí thực hiện được bố trí từ ngân sách địa phương theo phân cấp quản lý ngân sách và các nguồn hợp pháp khác...”.

b) Nguồn nhân lực, việc phân cấp, thực hiện nhiệm vụ, quyền hạn được phân cấp

Tại Công văn số 5218/SNV-VP ngày 02/6/2026 của Sở Nội vụ có ý kiến “thống nhất với nội dung dự thảo Tờ trình, Quyết định”.

Tại dự thảo Tờ trình, Sở Xây dựng khẳng định: “Về tổ chức bộ máy: Việc ban hành Quyết định không làm tăng biên chế, không phát sinh tổ chức bộ máy và không yêu cầu bổ sung nguồn nhân lực...”.

c) Việc ứng dụng, thúc đẩy phát triển khoa học, công nghệ, đổi mới sáng tạo và chuyển đổi số

Tại Công văn số 3549/SKHCN-KHTC ngày 06/6/2026 của Sở Khoa học và Công nghệ có ý kiến “thống nhất” với dự thảo Tờ trình, Quyết định.

5. Ngôn ngữ, thể thức, kỹ thuật trình bày và trình tự, thủ tục soạn thảo Quyết định

a) Ngôn ngữ, thể thức, kỹ thuật trình bày

- Dự thảo Quyết định:

+ Căn cứ ban hành: Bỏ ngày, tháng, năm ban hành của căn cứ Nghị định số 16/2022/NĐ-CP và Nghị định số 95/2024/NĐ-CP; bổ cục căn cứ Nghị định số 95/2024/NĐ-CP và Nghị định số 140/2025/NĐ-CP như sau “Căn cứ Nghị định số 95/2024/NĐ-CP của Chính phủ quy định chi tiết một số điều Luật Nhà ở được sửa đổi, bổ sung bởi Nghị định số 140/2025/NĐ-CP;”; bỏ căn cứ “và Nghị định số 79/2025/NĐ-CP của Chính phủ về kiểm tra, rà soát, hệ thống hoá và xử lý văn bản quy phạm pháp luật”.

+ Khoản 2 Điều 1: Bỏ tên gọi của Nghị định số 95/2024/NĐ-CP, Thông tư số 05/2024/TT-BXD do đã viện dẫn lần tiếp theo, cụ thể bỏ “quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở và Quy chế Quản lý, sử dụng nhà chung cư ban hành kèm theo”.

Điều chỉnh “Luật Nhà ở” thành “Luật số 27/2023/QH15” tại khoản 2, 3 Điều 6, khoản 1 Điều 7, khoản 3 Điều 8, Điều 14, Điều 15, điểm a khoản 2 Điều 16; khoản 1 Điều 18, khoản 1 Điều 19 và khoản 1, 4 Điều 20.

Bỏ ngày, tháng, năm, tên cơ quan ban hành của Nghị định số 16/2022/NĐ-CP tại Điều 15 dự thảo Quyết định, của Nghị định số 98/2024/NĐ-CP và Nghị định số 100/2024/NĐ-CP tại khoản 2 Điều 16.

Điều chỉnh cụm từ “Quy định này”, “Quy chế này” thành “Quyết định này” tại điểm a khoản 2 Điều 16, khoản 3 Điều 18.

- Khoản 2 Điều 7: Căn cứ Nghị định số 06/2021/NĐ-CP đã hết hiệu lực thi hành và được thay thế bởi Nghị định số 207/2026/NĐ-CP ngày 15/6/2026 của Chính phủ, đề nghị rà soát để quy định cho phù hợp.

- Dự thảo Tờ trình:

+ Đề nghị bỏ căn cứ điểm b khoản 1 Điều 50 Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật (vì nội dung này là cơ sở đề xuất trình theo thủ tục rút gọn, hiện đã được chấp thuận).

+ Mục III bổ cục thành khoản 1 tại Mục V (**V. BỔ CỤC VÀ NỘI DUNG CƠ BẢN CỦA DỰ THẢO QUYẾT ĐỊNH**) cho đúng mẫu số 02 Phụ lục IV kèm theo Nghị định số 187/2025/NĐ-CP ngày 01/7/2025 của Chính phủ. Đồng thời, nội dung của phạm vi điều chỉnh, đối tượng cần rà soát, điều chỉnh đảm bảo tính thống nhất với dự thảo Quyết định đã được góp ý.

+ Mục VI: Đề nghị khẳng định rõ, dự thảo Quyết định có nội dung phân cấp hay không; về tài chính, đề nghị rà lại nội dung “*bảo đảm **cho hoạt động quản lý nghĩa trang và cơ sở hỏa táng trên địa bàn tỉnh An Giang***”, nội dung này có đang bị nhầm lẫn với Quyết định khác.

- Bản so sánh, thuyết minh dự thảo Quyết định:

Điều chỉnh tên hồ sơ như sau “**BẢN SO SÁNH, THUYẾT MINH DỰ THẢO QUYẾT ĐỊNH VỚI QUYẾT ĐỊNH SỐ 52/2016/QĐ-UBND NGÀY 29/8/2016 CỦA UBND TỈNH AN GIANG**”.

Cột 1 có tên gọi “Quyết định số 52/2016/QĐ-UBND ngày 29/8/2016 của UBND tỉnh An Giang”; cột 2 có tên gọi “Dự thảo Quyết định”; cột 3, đề nghị thuyết minh rõ “*Thuyết minh những nội dung được kế thừa; nội dung được sửa đổi, bổ sung; nội dung thay thế, bãi bỏ (nếu có). Nội dung phân quyền, phân cấp và cắt giảm, đơn giản hóa thủ tục hành chính (nếu có); việc ứng dụng, thúc đẩy phát triển khoa học, công nghệ, đổi mới sáng tạo và chuyển đổi số, bảo đảm bình đẳng giới, việc thực hiện chính sách dân tộc (nếu có).*”.

- **Bản tổng hợp ý kiến góp ý:** Đối với giải trình ý kiến góp ý của Sở Tư pháp đối với khoản 2 Điều 13 dự thảo quyết định, Sở Xây dựng giải trình là giữ nguyên. Theo đó, Sở Tư pháp có ý kiến “*Việc yêu cầu chủ sở hữu người thuê...nếu người thuê sử dụng sai mục đích sẽ bị xử lý trách nhiệm*” mang tính chất diễn giải, không cần thiết quy định”. Qua rà soát dự thảo Quyết định, Sở Xây dựng đã bỏ nội dung trên, giữ quy định “Việc cho thuê căn hộ... chúng

thực)” là phù hợp. Như vậy, thực tế nội dung góp ý được tiếp thu. Đề xuất trình bày lại nội dung giải trình tại Bản này.

Ngoài ra, tại Bản tổng hợp (dưới phần tổng hợp ý kiến Sở Nội vụ, trang 8) có nội dung “2. Về nội dung dự thảo Quyết định: Đối với nội dung quy định cụ thể về đơn giá xây dựng nhà, nhà ở, công trình xây dựng...”. Nội dung này không thuộc dự thảo Quyết định.

b) Thủ tục soạn thảo Quyết định

- Dự thảo Quyết định được Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh chấp thuận cho xây dựng tại Công văn số 7380/VP-KT ngày 04/5/2026 của Văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh (thủ tục rút gọn).

- Sở Xây dựng tổ chức soạn thảo và lấy ý kiến hồ sơ dự thảo Quyết định, đề nghị đăng công thông tin điện tử tỉnh tại Công văn số 5356/SXD-VP từ ngày 31/5/2026 đến ngày 03/6/2026.

- Hồ sơ dự thảo Quyết định gửi Sở Tư pháp thực hiện thẩm định trước khi trình Ủy ban nhân dân tỉnh xem xét, ban hành.

II. KẾT LUẬN

Hồ sơ dự thảo quyết định đủ điều kiện trình Ủy ban nhân dân tỉnh ban hành sau khi cơ quan chủ trì soạn thảo nghiên cứu, tiếp thu, giải trình đầy đủ ý kiến được nêu tại Báo cáo thẩm định này.

Trên đây là Báo cáo kết quả thẩm định của Sở Tư pháp kính gửi Quý cơ quan./.

Nơi nhận:

- Ủy ban nhân dân tỉnh;
- Văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh;
- Sở Xây dựng;
- Giám đốc, các Phó Giám đốc Sở;
- Công thông tin điện tử Sở Tư pháp;
- Lưu: VT, XDTHPL, dthang.

GIÁM ĐỐC

Trịnh Tuấn Ngọc