

Hải Phòng, ngày tháng 10 năm 2025

TÔNG HỢP TIẾP THU Ý KIẾN THẨM ĐỊNH CỦA CÁC SỞ, NGÀNH, ĐỊA PHƯƠNG
Về dự thảo Quyết định quy định trình tự, thủ tục và xác định giá bán nhà chung cư thuộc tài sản công
do thành phố Hải Phòng xây dựng từ ngân sách nhà nước hoặc hình thành từ ngân sách nhà nước hoặc
hình thức hợp đồng BT hình thành từ ngày 31/12/1994 đến trước ngày 01/01/2025
(Kèm theo Công văn số /SXD-QLN ngày tháng 10 năm 2025)

STT	Ý kiến tham gia của các sở, ngành, địa phương	Nội dung tiếp thu, giải trình	Ghi chú
1	Đối với ý kiến tham gia của Sở Tư pháp tại Công văn số 3968/STP-XDVB ngày 27/10/2025		
1.1	Khoản 1 Điều 2 về đối tượng áp dụng quy định: “ <i>Đối tượng được quyền mua nhà chung cư là các <u>hộ dân</u> đã ký kết hợp đồng thuê nhà chung cư đó lần đầu với cơ quan nhà nước trước ngày 01 tháng 01 năm 2025 hoặc các hộ dân thuộc diện di dời các chung cư cũ, phải di dời do giải phóng mặt bằng</i> ”.		
-	Nội dung quy định về đối tượng được quyền mua nhà chung cư như trên là không đầy đủ, không thống nhất với quy định về điều kiện mua nhà chung cư tại Điều 3 dự thảo. Theo đó, đối tượng được quyền mua nhà chung cư là các <u>hộ gia đình, cá nhân</u> và phải đáp ứng các điều kiện khác ngoài quy định tại khoản 1 Điều 2 dự thảo.	Tiếp thu và chỉnh lý. Cụ thể: Hiệu chỉnh cụm từ “ <i>hộ gia đình, cá nhân</i> ” tại Điều 3 Dự thảo thành “ <i>hộ dân</i> ” để đảm bảo thống nhất với nội dung quy định tại điểm b khoản 2 Điều 6 Nghị quyết số 226/2025/Q15.	

STT	Ý kiến tham gia của các sở, ngành, địa phương	Nội dung tiếp thu, giải trình	Ghi chú
-	Đồng thời, quy định này cũng chưa rõ “chung cư cũ” là các chung cư nào, “phải di dời do giải phóng mặt bằng” là giải phóng mặt bằng trong các trường hợp nào cụ thể nào?	Không tiếp thu. Lý do: 1. Quy định tại khoản 1 Điều 2 Dự thảo căn cứ theo Điểm a khoản 2 Điều 6 Nghị quyết số 226/2025/Q15 quy định: “<i>Đối tượng được quyền mua nhà là ... các hộ dân thuộc diện di dời các <u>chung cư cũ</u>, phải di dời do giải phóng mặt bằng</i>”. 2. Các thuật ngữ theo ý kiến tham gia đã được quy định cụ thể tại văn bản pháp luật chuyên ngành, cụ thể: - Về cụm từ “chung cư cũ”: Quy định về chung cư cũ được nêu tại khoản 10 Điều 2 Luật Nhà ở năm 2023, theo đó: “<i>Nhà ở cũ là nhà ở được đầu tư xây dựng từ năm 1994 trở về trước, bao gồm cả nhà chung cư</i>”. - Về cụm từ “giải phóng mặt bằng”: + Chính sách thí điểm bán nhà chung cư theo Nghị quyết số 226/2025/Q15 áp dụng đối với các chung cư được xây dựng và sử dụng với mục đích tái định cư nêu tại khoản 2 Điều 1, đây là các chung cư phục vụ cho: (1) Các hộ dân di dời từ các chung cư cũ, xuống cấp, không đảm bảo an toàn trên địa bàn thành phố (như 48 chung cư Đồng Quốc Bình, chung cư ngõ 47 Lê Lai, các chung cư Vạn Mỹ, khu tập thể An Dương); (2) Các hộ dân thuộc diện di dời để thực hiện các dự án phát triển kinh tế - xã hội quan trọng của thành phố. + Việc giải phóng mặt bằng nêu tại Điểm a khoản 2 Điều 6 Nghị quyết số 226/2025/Q15 và khoản 1 Điều 2 Dự thảo gắn với các trường hợp Nhà nước thu hồi đất để phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, cộng đồng theo Điều 79 Luật Đất đai năm 2024. Như vậy, Dự thảo đã đảm bảo tuân thủ theo Nghị quyết số 226/2025/QH15 của Quốc hội, đồng thời thống nhất với hệ thống pháp luật chuyên ngành (Luật Nhà ở, Luật Đất đai). Do đó, đề nghị giữ nguyên nội dung Khoản 1 Điều 2 của Dự thảo.	
1.2	Điều 3 quy định về điều kiện mua nhà chung cư, tuy nhiên, nội dung quy định là về thành phần hồ sơ cụ thể, vừa trùng lặp vừa không thống nhất với nội dung tại Điều 4 về Hồ sơ đề nghị mua nhà	Tiếp thu và chỉnh lý. Cụ thể: “Điều 3. Điều kiện mua nhà chung cư 1. Điều kiện chung: a) Phải hoàn thành nghĩa vụ nộp tiền thuê nhà và chi phí quản lý vận hành nhà chung cư (nếu có) tính đến thời điểm nộp hồ sơ đề nghị mua nhà.	

STT	Ý kiến tham gia của các sở, ngành, địa phương	Nội dung tiếp thu, giải trình	Ghi chú
	chung cư. Đề nghị lược bỏ hoặc chỉnh lý cho phù hợp.	b) Tại thời điểm nộp hồ sơ đề nghị mua nhà, nhà chung cư phải đảm bảo không có tranh chấp, khiếu nại về quyền thuê hoặc quyền sử dụng. Trường hợp có tranh chấp, khiếu nại thì chỉ được tiếp tục xem xét, giải quyết sau khi có văn bản giải quyết khiếu nại có hiệu lực pháp luật của cơ quan nhà nước có thẩm quyền hoặc bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật của Tòa án. 2. Điều kiện cụ thể đối với từng đối tượng: a) Trường hợp là các hộ dân đã ký kết hợp đồng thuê nhà chung cư đó lần đầu với cơ quan nhà nước trước ngày 01 tháng 01 năm 2025: Phải là người có tên trong hợp đồng thuê nhà chung cư đã ký hợp lệ với đơn vị quản lý vận hành. Trường hợp có nhiều thành viên cùng đứng tên trong hợp đồng thuê, các thành viên này phải thỏa thuận và có văn bản cử người đại diện đứng tên ký hợp đồng mua bán nhà chung cư. b) Trường hợp là các hộ dân thuộc diện di dời các chung cư cũ, phải di dời do giải phóng mặt bằng: Phải là hộ dân thuộc diện di dời các chung cư cũ hoặc phải di dời do giải phóng mặt bằng theo quyết định, phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt.”	
1.3	Khoản 1 Điều 4 quy định: “Đơn đề nghị mua nhà chung cư lập theo Mẫu kèm theo Quyết định này”. Tuy nhiên, dự thảo chưa có mẫu kèm theo.	Tiếp thu và chỉnh lý. Đã bổ sung mẫu đơn trên cơ sở vận dụng điểm a khoản 2 Điều 69 Nghị định số 95/2024/NĐ-CP.	
1.4	- Việc quy định tại khoản 2, khoản 3 Điều 4 dự thảo là không rõ các trường hợp: “đã được ký hợp đồng thuê nhà chung cư” và “di dời từ chung cư cũ, phải di dời do giải phóng mặt bằng” có phải thực hiện theo thành phần hồ sơ tại khoản 1, khoản 4 Điều này không? - Đề nghị Sở Xây dựng rà soát, chỉnh lý quy định về thành phần hồ sơ tại khoản 4 Điều 4 Dự thảo quy định về Giấy tờ	Tiếp thu và chỉnh lý. Cụ thể: Điều 4. Hồ sơ đề nghị mua nhà chung cư Người đề nghị mua nhà chung cư nộp 01 bộ hồ sơ. Hồ sơ bao gồm các thành phần sau: 1. Thành phần hồ sơ áp dụng chung: a) Đơn đề nghị mua nhà chung cư được lập theo Mẫu số 01 ban hành kèm theo Quyết định này; b) Các giấy tờ chứng minh tình trạng pháp lý, hộ tịch liên quan đến việc xác định quyền mua (nếu có). Đối với các thông tin đã có trong Cơ sở dữ liệu	

STT	Ý kiến tham gia của các sở, ngành, địa phương	Nội dung tiếp thu, giải trình	Ghi chú
	tùy thân (bản sao có chứng thực hoặc bản sao kèm bản chính để đối chiếu).	quốc gia về dân cư hoặc đã được tích hợp trên ứng dụng VNeID, người nộp hồ sơ không phải xuất trình hoặc nộp các giấy tờ chứng minh này. 2. Thành phần hồ sơ chứng minh điều kiện đối tượng: a) Trường hợp là các hộ dân đã ký kết hợp đồng thuê nhà chung cư đó lần đầu với cơ quan nhà nước trước ngày 01 tháng 01 năm 2025 Bản chính hợp đồng thuê nhà ở; bản sao có chứng thực hoặc bản sao kèm bản chính để đối chiếu giấy tờ chứng minh đã nộp đủ tiền thuê nhà ở và chi phí quản lý vận hành nhà ở đến thời điểm nộp hồ sơ đề nghị mua nhà ở đối với loại nhà ở phải nộp chi phí quản lý vận hành nhà ở. Trường hợp người có tên trong hợp đồng thuê nhà ở đã xuất cảnh ra nước ngoài thì phải có văn bản ủy quyền (có xác nhận của cơ quan công chứng hoặc chứng thực theo quy định) cho các thành viên khác đứng tên mua nhà ở; nếu có thành viên có tên trong hợp đồng thuê nhà ở đã chết thì phải có giấy chứng tử kèm theo. Trường hợp có thành viên thuê nhà ở khước từ quyền mua và đứng tên trong Giấy chứng nhận đối với nhà ở thì phải có văn bản khước từ quyền mua, không đứng tên trong Giấy chứng nhận và cam kết không có tranh chấp, khiếu kiện về việc mua bán nhà ở này. b) Trường hợp là các hộ dân thuộc diện di dời các chung cư cũ, phải di dời do giải phóng mặt bằng: Quyết định phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư của dự án cải tạo, xây dựng lại chung cư cũ; Giấy tờ chứng minh việc ở hoặc sở hữu hoặc thuê nhà tại chung cư cũ trước khi di dời; Quyết định thu hồi nhà ở, đất ở của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.	
1.5	Khoản 1 Điều 5 quy định: “Người mua nhà chung cư nộp trực tiếp 01 bộ hồ sơ theo quy định tại Điều 4 của Quyết định này cho đơn vị đang quản lý vận hành nhà chung cư” là chưa rõ đối với trường hợp di dời từ chung cư cũ, phải di dời do giải phóng mặt bằng thì người mua	Tiếp thu và chỉnh lý. Như sau: <i>“1. Người mua nhà chung cư nộp trực tiếp hoặc qua dịch vụ bưu chính hoặc trực tuyến 01 bộ hồ sơ theo quy định tại Điều 4 của Quyết định này, cụ thể như sau:</i> <i>a) Trường hợp là hộ dân đang thuê nhà chung cư: Nộp hồ sơ cho đơn vị đang quản lý vận hành nhà chung cư đó.</i>	

STT	Ý kiến tham gia của các sở, ngành, địa phương	Nội dung tiếp thu, giải trình	Ghi chú
	nhà nộp hồ sơ cho đơn vị đang quản lý vận hành nhà chung cư cũ hay chung cư người mua có nhu cầu mua?	<i>b) Trường hợp là hộ dân thuộc diện di dời từ chung cư cũ hoặc phải di dời do giải phóng mặt bằng: Nộp hồ sơ cho đơn vị quản lý vận hành của nhà chung cư mà hộ dân đó đề nghị mua, phù hợp với phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt. ”</i> Lý do: Theo quy định của Luật Đất đai năm 2023, Nghị định 88/2024/NĐ-CP và Quyết định 171/2025/QĐ-UBND của thành phố thì việc bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất phải được lập và phê duyệt thành “Phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư”. Theo Nghị quyết số 226/2025/QH15 thì chính sách có mục tiêu thí điểm bán nhà ở thuộc tài sản công sau năm 1994 để giải quyết vấn đề thực tiễn cho các đối tượng đã được bố trí sử dụng. Do đó, quyền lợi hợp pháp và cơ sở pháp lý để hộ dân thuộc diện di dời được đề nghị mua nhà chung cư thuộc tài sản công phát sinh và gắn liền không thể tách rời với Phương án đã được phê duyệt. Hộ dân chỉ có quyền đề nghị mua tại chính căn hộ, tòa nhà chung cư mà họ được bố trí.	
1.6	Khoản 2 Điều 5 quy định: “Đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư có trách nhiệm tiếp nhận, ghi giấy biên nhận, kiểm tra hồ sơ và lập danh sách người đủ điều kiện mua nhà chung cư, báo cáo Sở Xây dựng”. Tuy nhiên, chưa có quy định về thời hạn đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư phải báo cáo, chuyển hồ sơ cho Sở Xây dựng sau khi nhận được hồ sơ của người mua nhà.	Tiếp thu và chỉnh lý. Như sau: “ <i>Trong thời hạn 10 ngày làm việc, kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ, Đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư có trách nhiệm tiếp nhận, kiểm tra hồ sơ (bao gồm việc lấy ý kiến xác minh của các cơ quan liên quan trong trường hợp cần thiết) và lập danh sách người đủ điều kiện mua nhà chung cư, báo cáo Sở Xây dựng. Trường hợp hồ sơ không đủ điều kiện, phải có văn bản trả lời người nộp hồ sơ và nêu rõ lý do.</i> ”	
1.7	Khoản 3 Điều 5 quy định: “Trong thời hạn 05 ngày làm việc kể từ ngày nhận đủ hồ sơ từ Đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư, Sở Xây dựng tổ chức họp Hội đồng xác định giá bán nhà chung cư (gồm đại diện các Sở: Xây dựng, Tài chính, Nông nghiệp và Môi trường) để	Tiếp thu và chỉnh lý. Cụ thể: Khoản 4 Điều 14 Luật Nhà ở năm 2023 quy định: “ <i>Ủy ban nhân dân cấp tỉnh là đại diện chủ sở hữu nhà ở được đầu tư bằng nguồn vốn quy định tại khoản 1 Điều 113 của Luật này do địa phương quản lý và nhà ở được giao quản lý trên địa bàn</i> ”.	

STT	Ý kiến tham gia của các sở, ngành, địa phương	Nội dung tiếp thu, giải trình	Ghi chú
	xác định giá bán nhà chung cư”. Tuy nhiên, dự thảo chưa có quy định về thẩm quyền thành lập Hội đồng xác định giá bán nhà chung cư.	Khoản 2 Điều 6 Nghị quyết số 226/2025/Q15 quy định: “<i>Ủy ban nhân dân thành phố được bán nhà chung cư thuộc tài sản công do thành phố xây dựng...</i>” Khoản 1 Điều 15 Luật Nhà ở năm 2023 quy định đại diện chủ sở hữu nhà ở thuộc tài sản công có trách nhiệm: “<i>Trách nhiệm khác theo quy định của pháp luật</i>”. Do đó, Ủy ban nhân dân thành phố là cơ quan có thẩm quyền thành lập Hội đồng xác định giá bán nhà chung cư. Vận dụng điểm d khoản 2 Điều 58 Nghị định số 95/2024/NĐ-CP của Chính phủ, Sở Xây dựng đề xuất Hội đồng xác định giá bán nhà chung cư gồm đại diện các cơ quan chuyên môn: Xây dựng, Nông nghiệp và Môi trường, Tài chính. Nội dung sửa đổi được bổ sung tại khoản 1 Điều 7 Dự thảo như sau:	
1.8	Khoản 6 Điều 5 quy định: “Thời gian thực hiện trình tự thủ tục bán nhà chung cư theo khoản 2 Điều 6 Nghị quyết số 226/2025/QH15 ngày 27/6/2025 của Quốc hội không tính vào thời gian nộp nghĩa vụ tài chính và thời gian Sở Nông nghiệp và Môi trường thực hiện cấp Giấy chứng nhận cho người mua nhà chung cư...” là chưa rõ cấp Giấy chứng nhận gì? Đề nghị bổ sung quy định cụ thể.	Tiếp thu và chỉnh lý. Cụ thể: Khoản 1 Điều 9 Luật Nhà ở năm 2023 quy định: “<i>Tổ chức, cá nhân có đủ điều kiện và có nhà ở hợp pháp quy định tại Điều 8 của Luật này được cơ quan nhà nước có thẩm quyền công nhận quyền sở hữu nhà ở thông qua việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất (sau đây gọi chung là Giấy chứng nhận), trừ trường hợp nhà ở thuộc tài sản công. Nhà ở được ghi nhận quyền sở hữu trong Giấy chứng nhận phải là nhà ở có sẵn. Trình tự, thủ tục cấp Giấy chứng nhận cho chủ sở hữu nhà ở được thực hiện theo quy định của pháp luật về đất đai.</i>” Do đó, Giấy chứng nhận được cấp là Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất. Sở Xây dựng đã sửa đổi, bổ sung trong dự thảo Quyết định.	
1.9	Khoản 4 Điều 7 về tổ chức thực hiện quy định: “Các tổ chức, cá nhân có liên quan: Có trách nhiệm cung cấp hồ sơ, thực hiện các thủ tục và nghĩa vụ tài chính theo đúng quy định tại Quyết định này và các quy định pháp luật liên quan” là chưa cụ thể, rõ ràng các tổ chức, cá	Tiếp thu và chỉnh lý. Cụ thể: “4. Ủy ban nhân dân cấp xã: a) Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có nhà chung cư được bán: Có trách nhiệm phối hợp, xác nhận các nội dung liên quan đến tình trạng cư trú, nhân khẩu hiện tại của hộ dân theo đề nghị của cơ quan thẩm định. b) Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có chung cư cũ bị di dời, giải phóng mặt bằng: Có trách nhiệm phối hợp, tra cứu, xác nhận các giấy tờ pháp lý liên quan đến	

STT	Ý kiến tham gia của các sở, ngành, địa phương	Nội dung tiếp thu, giải trình	Ghi chú
	nhân có liên quan là các tổ chức, cá nhân nào. Đề nghị làm rõ để có cơ sở triển khai thực hiện.	<i>tình trạng sử dụng nhà ở, sở hữu, hoặc thuê nhà tại chung cư cũ trước khi di dời theo đề nghị của cơ quan thẩm định.</i> <i>c) Thời hạn tham gia ý kiến là 05 ngày làm việc kể từ ngày nhận được văn bản đề nghị.</i> <i>5. Chi cục Thuế khu vực III: Có trách nhiệm hướng dẫn, tiếp nhận và xử lý hồ sơ để người mua nhà thực hiện các nghĩa vụ tài chính liên quan đến việc mua bán và cấp Giấy chứng nhận theo quy định của pháp luật về thuế.</i> <i>6. Người đề nghị mua nhà chung cư: Có trách nhiệm lập, cung cấp hồ sơ trung thực, chính xác; thực hiện trình tự, thủ tục và hoàn thành nghĩa vụ tài chính theo đúng quy định tại Quyết định này và các quy định pháp luật liên quan.”</i>	
1.10	Khoản 2 Điều 7 quy định: “Quyết định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày ký” là chưa phù hợp với quy định tại khoản 2 Điều 67 Nghị định số 78/2025/NĐ-CP, theo đó, “Văn bản phải xác định cụ thể ngày, tháng, năm có hiệu lực thi hành”. Đề nghị chỉnh lý.	Tiếp thu và chỉnh lý.	
1.11	Về thể thức, kỹ thuật soạn thảo	Tiếp thu và chỉnh lý.	
1.12	Về đánh giá tác động thủ tục hành chính, Bộ trưởng Bộ Tư pháp đã ban hành Thông tư số 03/2022/TT-BTP ngày 10/2/2022 hướng dẫn việc đánh giá tác động của thủ tục hành chính trong lập đề nghị xây dựng văn bản quy phạm pháp luật và soạn thảo dự án, dự thảo văn bản quy phạm pháp luật. Đề nghị Sở Xây dựng nghiên cứu, thực hiện đầy đủ các nội dung theo các quy định nêu trên.	Tiếp thu và bổ sung.	
2	Đối với ý kiến tham gia của Ủy ban Mặt trận Tổ quốc Việt Nam tại Công văn số 445/MTTQ-BTT ngày 14/10/2025		

STT	Ý kiến tham gia của các sở, ngành, địa phương	Nội dung tiếp thu, giải trình	Ghi chú
2.1	Phạm vi và đối tượng áp dụng: Đề nghị Sở Xây dựng rà soát, bổ sung danh mục cụ thể các chung cư thuộc phạm vi điều chỉnh; làm rõ tiêu chí xác định “nhà chung cư thuộc tài sản công” để tránh chồng chéo, nhầm lẫn với các dự án nhà ở xã hội, nhà tái định cư được đầu tư theo hình thức khác.	Không tiếp thu. Lý do: - Quy định về nhà ở thuộc tài sản công được quy định tại khoản 11 Điều 2 và Điều 13 Luật Nhà ở năm 2023. - Tại khoản 2 Điều 1 dự thảo Quyết định đã xác định cụ thể Danh sách nhà chung cư thuộc phạm vi áp dụng của Quy định.	
2.2	Điều kiện mua nhà chung cư		
-	Đề nghị xem xét bổ sung quy định rõ hơn đối với trường hợp hộ dân đã thuê nhà qua nhiều lần chuyển nhượng hợp đồng thuê hoặc đã đổi tên chủ hộ	Không tiếp thu. Lý do: Tại điểm a khoản 2 Điều 6 Nghị quyết số 226/2025/QH15 ngày 27/6/2025 của Quốc hội đã quy định: “<u>Đối tượng được quyền mua nhà là các hộ dân đã ký kết hợp đồng thuê nhà chung cư do lần đầu với cơ quan nhà nước trước ngày 01 tháng 01 năm 2025 hoặc các hộ dân thuộc diện di dời các chung cư cũ, phải di dời do giải phóng mặt bằng</u>”. Như vậy, đề nghị này không có cơ sở xem xét, cụ thể: - Trường hợp đối tượng là “hộ dân đã thuê nhà qua nhiều lần chuyển nhượng hợp đồng thuê” không thuộc phạm vi của chính sách. - Trường hợp đối tượng là “đổi tên chủ hộ”, bao gồm cả các trường hợp do người đứng tên trong hợp đồng ban đầu đã chết hoặc bị Tòa án tuyên bố là mất tích, trong khi những thành viên gia đình khác (vợ, chồng, cha đẻ, mẹ đẻ, cha nuôi, mẹ nuôi, con đẻ, con nuôi) vẫn đang thực tế sử dụng nhà ở đó, hoặc người đứng tên trong hợp đồng thuê nhà ở đã chuyển đi nơi khác và không còn sinh sống tại nhà ở đó, nhưng các thành viên gia đình khác (như trên) vẫn đang thực tế sử dụng, hoặc trường hợp có thỏa thuận ly hôn, phân chia tài sản là nhà thuê theo quyết định của toà án... đều thuộc các trường hợp phát sinh sau khi hợp đồng “lần đầu” đã được ký. Do đó, người đứng tên trên hợp đồng do “đổi tên chủ hộ” là chủ thể ký hợp đồng thứ cấp, không phải là chủ thể “đã ký kết hợp đồng... lần đầu” theo đúng nội dung quy định tại Nghị quyết số 226/2025/QH15.	

STT	Ý kiến tham gia của các sở, ngành, địa phương	Nội dung tiếp thu, giải trình	Ghi chú
-	Xác định người đứng tên mua nhà trong trường hợp nhiều thành viên cùng có quyền lợi.	Không tiếp thu. Lý do: Tại điểm a khoản 2 Điều 3 dự thảo Quyết định đã quy định: “ <i>Trường hợp có nhiều thành viên cùng đứng tên trong hợp đồng thuê, các thành viên này phải thỏa thuận và có văn bản cử người đại diện đứng tên ký hợp đồng mua bán nhà chung cư</i> ”.	
-	Đề nghị xem xét bổ sung quy định xử lý các trường hợp có tranh chấp, khiếu nại về quyền thuê hoặc quyền mua nhà để bảo đảm cơ sở pháp lý khi tổ chức thực hiện.	Tiếp thu. Sở Xây dựng tiếp thu, bổ sung điểm b khoản 1 về Điều kiện chung, như sau: “ <i>Trường hợp có tranh chấp, khiếu nại thì chỉ được tiếp tục xem xét, giải quyết sau khi có văn bản giải quyết khiếu nại có hiệu lực pháp luật của cơ quan nhà nước có thẩm quyền hoặc bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật của Tòa án</i> ”	
2.3.	Trình tự, thủ tục bán nhà (Điều 5):		
-	Đề nghị xem xét điều chỉnh rút gọn một số mốc thời gian trong quy trình để giảm bớt thủ tục hành chính, tạo thuận lợi cho người dân, nhất là các khâu họp Hội đồng xác định giá và trình UBND thành phố quyết định bán.	Không tiếp thu. Lý do: Cơ quan soạn thảo ghi nhận và chia sẻ ý kiến góp ý về việc cần rút ngắn tối đa thời gian thực hiện thủ tục hành chính để tạo thuận lợi cho người dân, đây cũng là tinh thần chung của Nghị quyết số 226/2025/QH15. Tuy nhiên, việc rút ngắn thêm các mốc thời gian tại Điều 5 Dự thảo Quyết định ở thời điểm ban hành chính sách là chưa phù hợp, vì các lý do sau: - Các mốc thời gian trong Dự thảo được xây dựng trên cơ sở vận dụng các quy định về trình tự, thủ tục tại Nghị định số 95/2024/NĐ-CP. Việc tuân thủ khung thời gian của Nghị định Chính phủ là cần thiết để đảm bảo cơ sở pháp lý chặt chẽ cho việc tổ chức thực hiện. - Việc tổ chức lấy ý kiến góp ý (họp Hội đồng xác định giá và trình UBND thành phố) là các nhiệm vụ phức tạp, do: + Việc họp Hội đồng xác định giá (thuộc bước của Sở Xây dựng) liên quan trực tiếp đến việc định giá bán nhà ở thuộc tài sản công. Công việc này đòi hỏi sự phối hợp chặt chẽ của nhiều cơ quan (Sở Tài chính, Sở Nông nghiệp và Môi trường...) và cần thời gian tối thiểu để thẩm định, rà soát, đảm bảo giá bán được xác định khách quan, chính xác, không gây thất thoát ngân sách. + Việc trình UBND thành phố quyết định bán là bước phê duyệt chủ trương và kết quả pháp lý cuối cùng. Lãnh đạo UBND thành phố cần thời gian cần	

STT	Ý kiến tham gia của các sở, ngành, địa phương	Nội dung tiếp thu, giải trình	Ghi chú
		thiết để xem xét, rà soát tổng thể tính pháp lý của hồ sơ, danh sách đối tượng và phương án giá. + Đây là chính sách đặc thù, lần đầu được triển khai trên địa bàn thành phố theo cơ chế của Nghị quyết 226/2025/QH15. Do chưa có tiền lệ tổ chức thực hiện tương tự trong phạm vi cả nước, việc áp dụng khung thời gian như dự thảo là cần thiết để đảm bảo sự cẩn trọng, chặt chẽ, giúp các cơ quan chuyên môn có đủ thời gian xử lý, tránh sai sót có thể dẫn đến khiếu nại, khiếu kiện sau này. Từ các lý do trên, để đảm bảo tính an toàn pháp lý và khả thi trong giai đoạn đầu triển khai, đề nghị giữ nguyên các mốc thời gian như tại Điều 5 Dự thảo Quyết định. Trong quá trình tổ chức thực hiện, Sở Xây dựng sẽ theo dõi sát thực tế. Nếu các quy trình vận hành thuận lợi và có thể rút ngắn hơn, Sở Xây dựng sẽ tổng hợp, báo cáo UBND thành phố xem xét, điều chỉnh (hoặc ban hành Kế hoạch tổ chức thực hiện) để đẩy nhanh tiến độ chung, tạo thuận lợi tối đa cho người dân.	
-	Đề nghị xem xét quy định rõ trách nhiệm giải trình, thời hạn xử lý hồ sơ của từng cơ quan (Sở Xây dựng, đơn vị quản lý vận hành, Ủy ban nhân dân phường, các sở phối hợp).	Tiếp thu một phần. Lý do: - <i>Nội dung không tiếp thu:</i> Dự thảo đã quy định rõ thời hạn xử lý của Sở Xây dựng (Khoản 3, 4 Điều 5), Ủy ban nhân dân thành phố (Khoản 5 Điều 5). Quy định về trách nhiệm của các sở phối hợp được nêu tại khoản 3 Điều 5 và khoản 2 Điều 7 Dự thảo Quyết định; thời hạn xử lý hồ sơ theo thời gian xử lý hồ sơ của Hội đồng. - <i>Nội dung tiếp thu để sửa đổi, bổ sung:</i> + Bổ sung khoản 2 Điều 5 như sau: “2. Trong thời hạn 10 ngày làm việc, kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ, Đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư có trách nhiệm tiếp nhận, kiểm tra hồ sơ (bao gồm việc lấy ý kiến xác minh của các cơ quan liên quan trong trường hợp cần thiết) và lập danh sách người đủ điều kiện mua nhà chung cư, báo cáo Sở Xây dựng. Trường hợp hồ sơ không đủ điều kiện, phải có văn bản trả lời người nộp hồ sơ và nêu rõ lý do” + Sửa đổi, bổ sung khoản 2 Điều 7: “2. Các Sở: Tài chính, Nông nghiệp và Môi trường cử đại diện tham gia Hội đồng xác định giá bán nhà chung cư và có ý kiến tham gia đối với các nội dung thuộc chức năng, nhiệm vụ trong thời	

STT	Ý kiến tham gia của các sở, ngành, địa phương	Nội dung tiếp thu, giải trình	Ghi chú
		<i>hạn 05 ngày làm việc kể từ ngày nhận được văn bản đề nghị của Sở Xây dựng; Sở Nông nghiệp và Môi trường chịu trách nhiệm hướng dẫn và thực hiện thủ tục cấp Giấy chứng nhận cho người mua”.</i> + Sửa đổi, bổ sung khoản 4, 5, 6 Điều 7: <i>“4. Ủy ban nhân dân cấp xã:</i> <i>a) Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có nhà chung cư được bán: Có trách nhiệm phối hợp, xác nhận các nội dung liên quan đến tình trạng cư trú, nhân khẩu hiện tại của hộ dân theo đề nghị của cơ quan thẩm định.</i> <i>b) Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có chung cư cũ bị di dời, giải phóng mặt bằng: Có trách nhiệm phối hợp, tra cứu, xác nhận các giấy tờ pháp lý liên quan đến tình trạng sử dụng nhà ở, sở hữu, hoặc thuê nhà tại chung cư cũ trước khi di dời theo đề nghị của cơ quan thẩm định.</i> <i>c) Thời hạn tham gia ý kiến là 05 ngày làm việc kể từ ngày nhận được văn bản đề nghị.</i> <i>5. Chi cục Thuế khu vực III: Có trách nhiệm hướng dẫn, tiếp nhận và xử lý hồ sơ để người mua nhà thực hiện các nghĩa vụ tài chính liên quan đến việc mua bán và cấp Giấy chứng nhận theo quy định của pháp luật về thuế.</i> <i>6. Người đề nghị mua nhà chung cư: Có trách nhiệm lập, cung cấp hồ sơ trung thực, chính xác; thực hiện trình tự, thủ tục và hoàn thành nghĩa vụ tài chính theo đúng quy định tại Quyết định này và các quy định pháp luật liên quan.”</i>	
2.4	Xác định giá bán (Điều 6)		
-	Đề nghị xem xét quy định nguyên tắc xác định giá bán bảo đảm phù hợp với khả năng tài chính của người dân, tránh để giá bán quá cao so với thực tế, nhất là các hộ tái định cư hoặc hộ thuê lâu năm có thu nhập trung bình thấp.	Không tiếp thu. Lý do: Tại điểm b khoản 2 Điều 6 Nghị quyết số 226/2025/QH15 đã quy định bắt buộc: “<i>Ủy ban nhân dân Thành phố quy định giá bán nhà chung cư (bao gồm chi phí để thu hồi vốn đầu tư xây dựng và giá trị quyền sử dụng đất) cho các đối tượng quy định điểm a khoản này bảo đảm công khai, minh bạch, công bằng, không để thất thoát, lãng phí, tiêu cực</i>”. Như vậy, giá bán bắt buộc phải tính đúng, tính đủ theo chi phí đầu tư và giá đất theo nguyên tắc thị trường, nhằm bảo toàn vốn ngân sách nhà nước, không phải là chính sách nhà ở xã hội hay nhà ở hỗ trợ theo diện “phù hợp khả năng	

STT	Ý kiến tham gia của các sở, ngành, địa phương	Nội dung tiếp thu, giải trình	Ghi chú
		tài chính”. Việc quy định giá bán thấp hơn (để phù hợp khả năng tài chính) sẽ vi phạm nguyên tắc “thu hồi vốn” và “không để thất thoát” tại Nghị quyết 226/2025/QH15.	
-	Đề nghị xem xét việc công khai phương án giá, cơ sở tính giá và đơn vị tư vấn xác định giá để người dân giám sát.	Không tiếp thu. Lý do: Việc công khai các nội dung liên quan sẽ được quy định cụ thể tại Quyết định bán nhà chung cư (theo Khoản 5 Điều 5 Dự thảo Quyết định) và Kế hoạch tổ chức thực hiện chi tiết của Ủy ban nhân dân thành phố (sau khi Quyết định này được ban hành). Nội dung công khai cho người dân giám sát bao gồm: giá bán nhà chung cư và giá trị quyền sử dụng đất đã được Ủy ban nhân dân thành phố phê duyệt; thông tin về đơn vị tư vấn xác định giá (để đảm bảo tính khách quan, minh bạch) và các nội dung khác có liên quan theo đúng quy định của pháp luật về tiếp cận thông tin. Do việc công khai đã được đảm bảo thực hiện tại các văn bản và bước thủ tục sau này, nên đề nghị không tiếp thu việc bổ sung nội dung này vào Dự thảo Quyết định.	
-	Đề nghị nên bổ sung quy định cụ thể về cơ chế hỗ trợ hoặc giãn tiến độ thanh toán đối với các hộ nghèo, cận nghèo, gia đình chính sách.	Không tiếp thu. Lý do: - <i>Về cơ chế hỗ trợ (miễn, giảm giá):</i> Như nội dung đã giải trình nêu trên, chính sách này là chính sách bán nhà ở thuộc tài sản công theo nguyên tắc thu hồi vốn và giá thị trường theo Nghị quyết số 226/2025/QH15. Do đó việc quy định cơ chế miễn, giảm giá bán trong Quyết định này là chưa đủ cơ sở để đề xuất. Các hộ nghèo, cận nghèo, gia đình chính sách sẽ được hưởng các chính sách hỗ trợ khác của nhà nước (như: <i>vay vốn ưu đãi từ Ngân hàng Chính sách xã hội, ...</i>) theo quy định chung để thực hiện nghĩa vụ tài chính, không thuộc phạm vi điều chỉnh của Dự thảo. - <i>Về giãn tiến độ thanh toán:</i> Tại Khoản 8 và Khoản 9 Điều 5 Dự thảo Quyết định đã quy định thời gian để người mua ký hợp đồng (lên đến 90 ngày kể từ thông báo lần 1 và thêm 30 ngày cho thông báo lần 2). Tổng thời gian này (khoảng 120 ngày) là đủ để người dân chuẩn bị và thu xếp tài chính. Việc quy định thêm cơ chế giãn tiến độ thanh toán sẽ làm phức tạp hóa việc quyết toán, thu hồi vốn ngân sách, không phù hợp với tính chất của việc bán nhà ở thuộc tài sản công.	

STT	Ý kiến tham gia của các sở, ngành, địa phương	Nội dung tiếp thu, giải trình	Ghi chú
2.5	Quyền lợi và nghĩa vụ của người mua: Đề nghị xem xét quy định rõ việc bảo lưu thời gian thuê nhà trong trường hợp người dân chưa đủ điều kiện tài chính mua ngay, cũng như cơ chế giải quyết khi người thuê đã hoàn thành nghĩa vụ nhưng chưa được cấp Giấy chứng nhận.		
-	Về ý kiến “bảo lưu thời gian thuê nhà trong trường hợp người dân chưa đủ điều kiện tài chính mua ngay”	Không tiếp thu. Lý do: - Dự thảo Quyết định được ban hành để quy định về việc bán nhà chung cư, đây là một chính sách cho phép người thuê được thực hiện quyền mua trong thời gian thí điểm, không phải là quy định bắt buộc phải mua và cũng không làm chấm dứt quyền thuê nhà ở thuộc tài sản công của người dân. - Trường hợp người dân đủ điều kiện nhưng không có nhu cầu mua, hoặc chưa đủ điều kiện tài chính để mua ngay, thì hộ dân vẫn được tiếp tục thực hiện quyền thuê nhà theo hợp đồng đã ký và theo các quy định hiện hành về quản lý, cho thuê nhà ở thuộc tài sản công tại Luật Nhà ở và các văn bản hướng dẫn thi hành. - Điều 5 của Dự thảo Quyết định (Khoản 9) cũng đã quy định rõ, trường hợp người mua không ký hợp đồng mua bán (kể cả sau khi đã thông báo lần 2) thì Sở Xây dựng báo cáo Ủy ban nhân dân thành phố hủy bỏ quyết định bán và tiếp tục thực hiện quản lý cho thuê nhà chung cư này theo quy định. Do đó, quyền lợi về việc tiếp tục thuê nhà của người dân đã được pháp luật hiện hành đảm bảo, việc bổ sung quy định bảo lưu vào Dự thảo Quyết định là không cần thiết.	
-	Về ý kiến “cơ chế giải quyết khi người thuê đã hoàn thành nghĩa vụ nhưng chưa được cấp Giấy chứng nhận”	Không tiếp thu. Lý do: Việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất sau khi người mua đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính là một thủ tục hành chính thuộc lĩnh vực đất đai. Dự thảo Quyết định đã quy định cụ thể về trách nhiệm của Sở Nông nghiệp và Môi trường trong việc hướng dẫn và thực hiện thủ tục cấp giấy chứng nhận cho người mua.	

STT	Ý kiến tham gia của các sở, ngành, địa phương	Nội dung tiếp thu, giải trình	Ghi chú
		Như vậy, trình tự, thủ tục, thời hạn giải quyết, cũng như cơ chế xử lý (nếu có chậm trễ) trong việc cấp Giấy chứng nhận phải tuân thủ theo quy định của Luật Đất đai và các văn bản hướng dẫn thi hành. Trách nhiệm thực hiện và giải trình (nếu có vướng mắc) thuộc về cơ quan được giao nhiệm vụ cấp Giấy chứng nhận theo quy định hiện hành. Do đó, việc bổ sung cơ chế giải quyết này vào Dự thảo là không phù hợp.	
3	Đối với ý kiến tham gia của Thanh tra thành phố tại Công văn số 2119/TTTP-NV2 ngày 17/10/2025		
3.1	Đề nghị bổ sung căn cứ Luật Quản lý, sử dụng tài sản công ngày 21/6/2017 vào phần mở đầu dự thảo Quyết định, vì đối tượng điều chỉnh là “nhà chung cư thuộc tài sản công”. Việc này đảm bảo tính thống nhất với hệ thống pháp luật hiện hành và đúng phạm vi điều chỉnh của Nghị quyết số 226/2025/QH15 (khoản 2 Điều 6).	Tiếp thu và chỉnh lý.	
3.2	Đề nghị dự thảo quy định rõ thời hạn tổng thể của toàn bộ quy trình (từ tiếp nhận hồ sơ đến ký hợp đồng) nhằm đảm bảo minh bạch, tránh kéo dài.	Không tiếp thu. Lý do: - Dự thảo Quyết định tại Điều 5 đã quy định chi tiết về thời hạn xử lý tối đa cho từng bước công việc thuộc trách nhiệm của các cơ quan nhà nước, đơn vị liên quan (Đơn vị quản lý vận hành là 10 ngày làm việc; Sở Xây dựng là 05 ngày làm việc để họp Hội đồng và 15 ngày để trình UBND thành phố; UBND thành phố là 10 ngày làm việc để ban hành quyết định). Tổng thời gian xử lý hồ sơ thuộc trách nhiệm của cơ quan nhà nước là khoảng 40 ngày làm việc. Các mốc thời gian này đã được quy định rõ ràng, minh bạch, đảm bảo cơ sở để người dân giám sát. - Các bước tiếp theo như thông báo ký hợp đồng (15 ngày), thời hạn người dân ký hợp đồng, thời gian nộp nghĩa vụ tài chính và cấp Giấy chứng nhận phụ thuộc vào việc người mua nhà và các quy định pháp luật chuyên ngành khác (đất đai, thuế). Khoản 7 Điều 5 Dự thảo Quyết định cũng đã quy định rõ: “Thời gian thực hiện trình tự thủ tục bán nhà chung cư ... không tính vào	

STT	Ý kiến tham gia của các sở, ngành, địa phương	Nội dung tiếp thu, giải trình	Ghi chú
		thời gian nộp nghĩa vụ tài chính và thời gian Sở Nông nghiệp và Môi trường thực hiện cấp Giấy chứng nhận...”. Do đó, việc quy định một “thời hạn tổng thể” cố định cho toàn bộ quy trình (bao gồm cả các bước phụ thuộc vào người dân và các thủ tục khác) là không khả thi và không cần thiết. Việc kiểm soát chặt chẽ thời gian xử lý của từng cơ quan tại Điều 5 đã đảm bảo tính minh bạch và tránh kéo dài thủ tục hành chính.	
3.3	Đề nghị bổ sung quy định công khai thông tin theo Điều 8 Luật Quản lý, sử dụng tài sản công năm 2017 (về Danh sách người mua, giá bán, thời hạn nộp hồ sơ, kết quả xác định giá,...) đảm bảo khách quan, công khai, minh bạch, tránh phát sinh đơn thư khiếu kiện về sau	Không tiếp thu. Lý do: Cơ quan soạn thảo ghi nhận ý kiến góp ý về việc cần công khai, minh bạch. Tuy nhiên, các nội dung này đã được quy định tại các văn bản pháp lý cao hơn và đã được thể hiện trong Dự thảo. Điều 8 Luật Quản lý sử dụng tài sản công đã quy định cụ thể về nội dung (Khoản 2), hình thức (Khoản 3) và trách nhiệm công khai (Khoản 4). Theo đó, UBND thành phố và các cơ quan được giao quản lý, sử dụng tài sản công (Sở Xây dựng, Đơn vị quản lý vận hành) đương nhiên có trách nhiệm thực hiện việc công khai theo đúng quy định của Luật này mà không cần quy định lặp lại tại Dự thảo Quyết định. Do đó, việc bổ sung thêm quy định này là không cần thiết.	
4	Ủy ban nhân dân xã Kiến Hải tham gia ý kiến tại Văn bản số 942/UBND-KT ngày 14/10/2025		
4.1	Người được mua phải đang cư trú hợp pháp và có hợp đồng thuê hợp lệ với cơ quan quản lý nhà, đồng thời không thuộc diện đang có nhà ở khác thuộc sở hữu Nhà nước hoặc đã được mua nhà ở xã hội, nhà công vụ trước đó.	Không tiếp thu. Lý do: - Đối với nội dung “Người được mua phải đang cư trú hợp pháp và có hợp đồng thuê hợp lệ với cơ quan quản lý nhà”: Nội dung này đã được quy định tại Điều 3 Dự thảo Quyết định. Do các điều kiện về hợp đồng thuê hợp lệ đã được quy định chặt chẽ, việc bổ sung thêm là không cần thiết. - Đối với nội dung “...đồng thời không thuộc diện đang có nhà ở khác thuộc sở hữu Nhà nước hoặc đã được mua nhà ở xã hội, nhà công vụ trước đó”: + Tại điểm a khoản 2 Điều 6, Nghị quyết quy định rõ đối tượng được mua là: “các hộ dân đã ký kết hợp đồng thuê nhà chung cư đó lần đầu với cơ quan nhà nước trước ngày 01 tháng 01 năm 2025 hoặc các hộ dân thuộc diện di dời các chung cư cũ, phải di dời do giải phóng mặt bằng”. + Đây là chính sách bán tài sản công (nhà ở cũ) cho các đối tượng cụ thể (người thuê hợp pháp lâu năm, người thuộc diện GPMB) theo cơ chế đặc thù,	

STT	Ý kiến tham gia của các sở, ngành, địa phương	Nội dung tiếp thu, giải trình	Ghi chú
		không phải là chính sách nhà ở xã hội. Các điều kiện mà ý kiến góp ý nêu (không sở hữu nhà ở khác, chưa được mua nhà ở xã hội...) là các điều kiện áp dụng đối với đối tượng thụ hưởng chính sách nhà ở xã hội (theo quy định của Luật Nhà ở, nhằm hỗ trợ người có khó khăn về nhà ở). + Việc áp dụng các điều kiện của nhà ở xã hội vào chính sách bán nhà ở cũ thuộc tài sản công theo Nghị quyết 226/2025/QH15 là không phù hợp, làm thu hẹp phạm vi đối tượng so với quy định của Quốc hội và không theo tinh thần của chính sách (là bán tài sản, thu hồi vốn cho đối tượng đang thuê hợp pháp). Do đó, việc bổ sung thêm quy định này là không cần thiết.	
4.2	Bổ sung quy định ưu tiên: “Trường hợp nhiều người cùng thuê, sử dụng hoặc có tên trong hợp đồng, việc mua bán được thực hiện theo thỏa thuận thống nhất của các bên và chỉ ký với một người đại diện hợp pháp.”	Không tiếp thu. Lý do: Điểm a khoản 2 Điều 3 dự thảo đã quy định: “ <i>Trường hợp có nhiều thành viên cùng đứng tên trong hợp đồng thuê, các thành viên này phải thỏa thuận và có văn bản cử người đại diện đứng tên ký hợp đồng mua bán nhà chung cư</i> ”.	
4.3	Bổ sung nguyên tắc chỉ được mua một lần theo quy định của Luật Nhà ở 2023 để bảo đảm công bằng, tránh đầu cơ.	Không tiếp thu. Lý do: Nguyên tắc “chỉ được mua (hoặc hưởng chính sách hỗ trợ) một lần” là điều kiện áp dụng cho đối tượng thụ hưởng chính sách nhà ở xã hội theo quy định của Luật Nhà ở. Pháp luật về nhà ở không có quy định về việc người đang thuê nhà ở thuộc tài sản công chỉ được mua nhà ở loại này một lần duy nhất; các quy định liên quan đến việc mua nhà ở thuộc tài sản công tập trung vào quyền mua đối với căn nhà mà người đó đang thuê hợp pháp và đủ điều kiện theo Điều 126 Luật Nhà ở và Điều 69 Nghị định số 95/2024/NĐ-CP. Nghị quyết số 226/2025/QH15 không quy định điều kiện “chỉ được mua một lần”. Do đó, việc bổ sung điều kiện này là không đủ cơ sở.	
4.4	Người mua phải cam kết sử dụng căn hộ đúng mục đích để ở, không được chuyển nhượng trong thời hạn tối thiểu 05 năm kể từ khi ký hợp đồng mua bán, trừ	Không tiếp thu. Lý do: Quy định hạn chế chuyển nhượng (thường là 03 hoặc 05 năm) là cơ chế đặc thù áp dụng đối với nhà ở xã hội (nhà ở được nhà nước trợ giá, ưu đãi) nhằm chống đầu cơ, đảm bảo người mua sử dụng đúng mục đích. Đối với chính sách này, người mua phải nộp tiền theo nguyên tắc “thu hồi vốn đầu tư xây	

STT	Ý kiến tham gia của các sở, ngành, địa phương	Nội dung tiếp thu, giải trình	Ghi chú
	trường hợp được cơ quan có thẩm quyền cho phép.	dụng” và “giá trị quyền sử dụng đất... bảo đảm nguyên tắc thị trường” (theo Nghị quyết 226/2025/QH15). Đây không phải là giá bán ưu đãi hay trợ cấp. Sau khi người mua đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính theo giá bán đã được phê duyệt và được cấp Giấy chứng nhận, nhà ở này trở thành tài sản thuộc sở hữu hợp pháp của cá nhân. Việc hạn chế quyền chuyển nhượng (quyền định đoạt tài sản) của chủ sở hữu trong 05 năm khi không có cơ sở pháp lý. Do đó, việc bổ sung điều kiện này là không đủ cơ sở.	
4.5	Về giá bán nhà chung cư: Xác định giá theo quy định tại Luật Giá 2023 và các Nghị định hướng dẫn.	Việc thực hiện theo các quy định hiện hành trong giai đoạn tiếp theo.	
5	Ủy ban nhân dân phường Đông Hải tham gia ý kiến tại Văn bản số 1125/UBND-KT ngày 14/10/2025		
-	Nếu có trường hợp người dân tại Phường Đông Hải thuộc diện di dời hoặc tái định cư liên quan đến các chung cư này, cần làm rõ cơ chế phối hợp trong việc xác minh hồ sơ di dời, sở hữu (Điều 3, Điều 4) giữa các phường.	Tiếp thu. Sửa đổi, bổ sung khoản 4 Điều 7: “4. Ủy ban nhân dân cấp xã: a) Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có nhà chung cư được bán: Có trách nhiệm phối hợp, xác nhận các nội dung liên quan đến tình trạng cư trú, nhân khẩu hiện tại của hộ gia đình, cá nhân theo đề nghị của cơ quan thẩm định. b) Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có chung cư cũ bị di dời, giải phóng mặt bằng: Có trách nhiệm phối hợp, tra cứu, xác nhận các giấy tờ pháp lý liên quan đến tình trạng sử dụng nhà ở, sở hữu, hoặc thuê nhà tại chung cư cũ trước khi di dời theo đề nghị của cơ quan thẩm định. c) Thời hạn tham gia ý kiến là 05 ngày làm việc kể từ ngày nhận được văn bản đề nghị.”	