

ỦY BAN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH
SỞ TƯ PHÁP – CƠ QUAN THƯỜNG TRỰC
HỘI ĐỒNG PHỐI HỢP PHỔ BIẾN,
GIÁO DỤC PHÁP LUẬT THÀNH PHỐ

TÌM HIỂU QUY ĐỊNH VỀ
QUẢN LÝ ĐÔ THỊ VÀ NHÀ Ở; CƠ CHẾ,
CHÍNH SÁCH VỀ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ
THEO ĐỊNH HƯỚNG GIAO THÔNG
CÔNG CỘNG THEO QUY ĐỊNH CỦA
LUẬT
PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ
(Có hiệu lực thi hành từ ngày 01/10/2026)



THÁNG 9 NĂM 2026

**QUẢN LÝ ĐÔ THỊ VÀ NHÀ Ở
(ĐIỀU 12)**

Quản lý đô thị và nhà ở được quy định như sau:

1. Việc đầu tư xây dựng, cải tạo, chỉnh trang, tái thiết đô thị và phát triển nhà ở trên địa bàn Thành phố phải tuân thủ các nguyên tắc sau đây:

a) Xây dựng các khu đô thị, khu nhà ở theo hướng hiện đại, thuận tiện, đồng bộ với việc xây dựng hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội;

b) Phù hợp với quy hoạch, quy chế quản lý kiến trúc hoặc thiết kế đô thị; bảo đảm tiêu chuẩn, quy chuẩn kỹ thuật về xây dựng, phòng cháy, chữa cháy;

c) Bảo vệ các di sản văn hóa, lịch sử, thiên nhiên, kiến trúc, cảnh quan; bảo vệ, phát triển không gian xanh, không gian mặt nước;

d) Bảo đảm hài hòa lợi ích người dân, Nhà nước, doanh nghiệp; ưu tiên bố trí tái định cư tại chỗ; nâng cao tiện ích đô thị, cải thiện môi trường sống, sinh kế cho dân cư ở khu vực cải tạo, chỉnh trang;

đ) Ưu tiên, hỗ trợ tổ chức, cộng đồng dân cư tự đề xuất, tự thực hiện dự án cải tạo, chỉnh trang, tái thiết đô thị.

2. Hội đồng nhân dân Thành phố quy định:

a) Chính sách, biện pháp, tiêu chí, điều kiện thực hiện dự án cải tạo, chỉnh trang, tái thiết đô thị trên địa bàn Thành phố;

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 loại hình nhà ở khác;

c) Cơ chế, chính sách, biện pháp về cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư trên địa bàn Thành phố.

3. Ủy ban nhân dân Thành phố có thẩm quyền:

a) Quy định trình tự, thủ tục đầu tư, xây dựng, phát triển nhà ở, trừ nhà ở thương mại;

b) Quy định về việc người bị thu hồi nhà ở, đất ở được bố trí tái định cư bằng nhà ở xã hội sau khi thanh toán đủ tiền mua nhà ở theo quy định thì được công nhận quyền sở hữu đầy đủ đối với nhà ở đó như nhà ở thương mại;

c) Quy định thẩm quyền, nội dung kiểm tra về phòng cháy, chữa cháy trong lĩnh vực xây dựng phù hợp với tình hình thực tiễn của Thành phố;

d) Quyết định việc chuyển đổi giữa các loại hình nhà ở thương mại, nhà ở xã hội, nhà ở phục vụ tái định cư để sử dụng linh hoạt, đáp ứng nhu cầu thực tế của người dân; việc chuyển đổi công năng sử dụng giữa các loại hình nhà là tài sản công thuộc phạm vi quản lý của Thành phố nhằm đáp ứng yêu cầu quản lý, sử dụng;

đ) Quyết định chỉ định chủ đầu tư thực hiện dự án nhà ở xã hội, nhà ở cho thuê, nhà lưu trú đối với các quỹ đất do Nhà nước quản lý hoặc các loại đất khác trong trường hợp các quỹ đất này phù hợp với quy hoạch

đô thị và nông thôn hoặc được cơ quan có thẩm quyền về quy hoạch xác định phù hợp để xây dựng nhà ở xã hội, nhà ở cho thuê, nhà lưu trú, không xem xét việc đáp ứng các điều kiện theo quy định của pháp luật về đất đai; việc giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất căn cứ vào quyết định chỉ định chủ đầu tư đối với dự án nhà ở xã hội, nhà ở cho thuê, nhà lưu trú.

CƠ CHẾ, CHÍNH SÁCH VỀ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ THEO ĐỊNH HƯỚNG GIAO THÔNG CÔNG CỘNG (ĐIỀU 13)

Cơ chế, chính sách về phát triển đô thị theo định hướng giao thông công cộng được quy định như sau:

1. Hội đồng nhân dân Thành phố quy định:

a) Chính sách phát triển đô thị trong khu vực TOD, bao gồm việc sử dụng ngân sách Thành phố để triển khai dự án đầu tư công độc lập nhằm thực hiện công tác bồi thường, hỗ trợ, tái định cư để thu hồi đất, chỉnh trang, phát triển đô thị, thực hiện tái định cư, tạo quỹ đất để đấu giá quyền sử dụng đất thực hiện các dự án đầu tư phát triển đô thị, thương mại, dịch vụ theo quy định của pháp luật hoặc thanh toán cho nhà đầu tư thực hiện dự án đường sắt áp dụng loại hợp đồng Xây dựng - Chuyển giao (BT) theo quy định của pháp luật về đầu tư theo phương thức đối tác công tư;

b) Chỉ tiêu sử dụng đất, chỉ tiêu kinh

tế - kỹ thuật, chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch, yêu cầu về tổ chức không gian trong khu vực TOD khác hoặc chưa có quy định tại quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch đô thị và nông thôn trên cơ sở khai thác đồng bộ không gian ngầm, không gian tầm thấp, không làm quá tải hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội và bảo đảm kết nối hạ tầng của khu vực; ưu tiên mặt đất cho không gian công cộng, cây xanh và chất lượng sống đô thị;

c) Việc lập, thẩm định, phê duyệt, điều chỉnh phương án tuyến công trình, vị trí công trình trên tuyến đường sắt địa phương, quy hoạch khu vực TOD;

d) Việc chuyển nhượng chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch trong khu vực TOD;

đ) Phương pháp xác định các khoản thu, mức thu, thẩm quyền, trình tự, thủ tục thực hiện việc thu các khoản thu trong khu vực TOD đối với diện tích sàn xây dựng tăng thêm của dự án xây dựng công trình dân dụng do việc tăng chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch hoặc chỉ tiêu kinh tế - kỹ thuật, khoản thu từ việc khai thác giá trị tăng thêm từ đất, phí cải thiện hạ tầng, khoản thu từ khai thác tài sản kết cấu hạ tầng đường sắt địa phương, phí kết nối giao thông công cộng, khoản thu khác để phát triển hệ thống đường sắt địa phương và việc kết nối đồng bộ hạ tầng giao thông trong khu vực TOD.

2. Ủy ban nhân dân Thành phố quy định việc tổ chức quản lý, khai thác hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng

xã hội trong khu vực TOD.

3. Chủ tịch Ủy ban nhân dân Thành phố có thẩm quyền:

a) Tổ chức lập, thẩm định, phê duyệt, điều chỉnh phương án tuyến công trình, vị trí công trình trên tuyến đường sắt địa phương, quy hoạch khu vực TOD;

b) Quyết định việc đầu tư xây dựng nhà ở, công trình thương mại dịch vụ, công trình sự nghiệp, công trình công cộng; quyết định cụ thể chỉ tiêu sử dụng đất, chỉ tiêu kinh tế - kỹ thuật, chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch trong khu vực TOD theo quy định của Hội đồng nhân dân Thành phố tại điểm b khoản 1 Điều này.

4. Nhà ở, công trình thương mại dịch vụ, công trình sự nghiệp, công trình công cộng tại khu vực nhà ga đường sắt, khu tập kết bảo dưỡng, sửa chữa tàu (đề-pô) được bán, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê mua, cho thuê lại theo quy định của pháp luật trong thời hạn hoạt động của dự án.



**THÁNG 9 NĂM 2026
SỞ TƯ PHÁP TP.HỒ CHÍ MINH**