

Số: 300/BC-STP

An Giang, ngày 11 tháng 10 năm 2024

## BÁO CÁO

### Kết quả thẩm định dự thảo Quyết định ban hành Quy định về tiêu chuẩn, đối tượng và điều kiện được mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội trên địa bàn tỉnh An Giang

Sở Tư pháp nhận được Công văn số 4235/SXD-QLN&HTKT ngày 09 tháng 10 năm 2024 của Sở Xây dựng về việc thẩm định dự thảo Tờ trình và Quyết định ban hành Quy định về tiêu chuẩn, đối tượng và điều kiện được mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội trên địa bàn tỉnh An Giang, Sở Tư pháp đã tổ chức thẩm định và báo cáo kết quả như sau:

#### 1. Phạm vi điều chỉnh, đối tượng áp dụng

Cơ quan soạn thảo quy định:

##### **“Điều 1. Phạm vi điều chỉnh**

*Quy định này quy định tiêu chuẩn, đối tượng và điều kiện được mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội trên địa bàn tỉnh An Giang.*

##### **Điều 2. Đối tượng áp dụng**

*1. Tổ chức, cá nhân thuộc các thành phần kinh tế trong nước, nước ngoài và người Việt Nam định cư ở nước ngoài tham gia dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội để cho thuê, cho thuê mua, bán cho các đối tượng theo quy định của Luật Nhà ở.*

*2. Cá nhân đầu tư xây dựng nhà ở xã hội để cho các đối tượng theo quy định của Luật Nhà ở theo hình thức thuê.*

*3. Các đối tượng được hưởng chính sách hỗ trợ về nhà ở xã hội theo quy định tại Điều 76 của Luật Nhà ở.*

*4. Các cơ quan quản lý nhà nước có liên quan đến lĩnh vực nhà ở xã hội trên địa bàn tỉnh An Giang.*

*5. Quy định này không áp dụng đối với dự án nhà ở xã hội được đầu tư xây dựng bằng hình thức quy định tại khoản 1,2,4 Điều 80 Luật Nhà ở và các dự án nhà ở xã hội do Bộ Quốc phòng, Bộ Công an triển khai thực hiện trên địa bàn tỉnh.”*

Đề nghị cơ quan soạn thảo rà soát, điều chỉnh một số nội dung sau:

a) Đề nghị cơ quan soạn thảo rà soát, điều chỉnh cách trình bày viện dẫn theo quy định tại khoản 24 Điều 1 của Nghị định số 59/2024/NĐ-CP ngày 25 tháng 5 năm 2024 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 34/2016/NĐ-CP ngày 14 tháng 5 năm 2016 của Chính phủ quy định chi tiết một

số điều và biện pháp thi hành Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật đã được sửa đổi, bổ sung một số điều theo Nghị định số 154/2020/NĐ-CP ngày 31 tháng 12 năm 2020 của Chính phủ, cụ thể:

*“24. Sửa đổi, bổ sung khoản 1 Điều 75 của Nghị định số 34/2016/NĐ-CP đã được sửa đổi, bổ sung tại khoản 16 Điều 1 của Nghị định số 154/2020/NĐ-CP như sau:*

*“1. Khi viện dẫn lần đầu luật, pháp lệnh phải ghi tên loại, tên gọi của văn bản và số, ký hiệu văn bản; đối với các văn bản khác, phải ghi tên loại, số, ký hiệu của văn bản, ngày, tháng, năm thông qua hoặc ký ban hành văn bản, tên cơ quan, người có thẩm quyền ban hành văn bản và tên gọi của văn bản. Trong lần viện dẫn tiếp theo, đối với luật, pháp lệnh, phải ghi tên loại và tên gọi của văn bản; đối với các văn bản khác, phải ghi tên loại, số, ký hiệu của văn bản.”.*”

b) Điều 1 dự thảo Quy định *“Phạm vi điều chỉnh”*

Nhằm đảm bảo thống nhất với tên dự thảo Quyết định và dự thảo Quy định, đề nghị cơ quan soạn thảo điều chỉnh Điều 1 như sau: *“Quy định này quy định về tiêu chuẩn, đối tượng và điều kiện được mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội trên địa bàn tỉnh An Giang”*.

Khoản 5 Điều 2 dự thảo Quy định quy định phạm vi điều chỉnh, do đó, đề nghị cơ quan soạn thảo chuyển khoản 5 Điều 2 dự thảo Quy định lên Điều 1 dự thảo Quy định.

Đề nghị cơ quan soạn thảo rà soát việc quy định *“không áp dụng đối với dự án nhà ở xã hội được đầu tư xây dựng bằng hình thức quy định tại khoản 1,2,4 Điều 80 Luật Nhà ở và các dự án nhà ở xã hội do Bộ Quốc phòng, Bộ Công an triển khai thực hiện trên địa bàn tỉnh”* là phù hợp chưa, đề nghị cơ quan soạn thảo giải trình nội dung này trong Tờ trình dự thảo.

c) Điều 2 dự thảo Quy định *“Đối tượng áp dụng”*

Dự thảo Quy định này nhằm quy định **cu thể** về *“tiêu chuẩn, đối tượng và điều kiện được mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội trên địa bàn tỉnh An Giang”*, do đó, đề nghị cơ quan soạn thảo sắp xếp thứ tự ưu tiên của đối với các đối tượng áp dụng.

Đề nghị cơ quan soạn thảo rà soát, nghiên cứu quy định theo hướng viện dẫn đối với đối tượng tại khoản 1, 2.

## **2. Tính hợp hiến, hợp pháp và tính thống nhất của dự thảo Quyết định với hệ thống pháp luật**

Căn cứ Nghị định số 49/2021/NĐ-CP ngày 01 tháng 4 năm 2021 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20 tháng 10 năm 2015 của Chính phủ về phát triển và quản lý nhà ở xã hội; Thông tư số 09/2021/TT-BXD ngày 16 tháng 8 năm 2021 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng hướng dẫn thực hiện một số nội dung của Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20 tháng 10 năm 2015 của Chính phủ về phát triển và quản lý nhà ở xã hội và Nghị định số 49/2021/NĐ-CP ngày 01 tháng 4 năm 2021 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20 tháng 10 năm 2015 của Chính phủ

về phát triển và quản lý nhà ở xã hội, ngày 10 tháng 2 năm 2022, Ủy ban nhân dân tỉnh ban hành Quyết định số 04/2022/QĐ-UBND ban hành Quy định về điều kiện, nguyên tắc xét duyệt đối tượng được hưởng chính sách nhà ở xã hội trên địa bàn tỉnh An Giang.

Tuy nhiên, đến nay, Nghị định số 49/2021/NĐ-CP; Thông tư số 09/2021/TT-BXD đã hết hiệu lực và được thay thế bởi 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; Thông tư số 05/2024/TT-BXD ngày 31 tháng 7 năm 2024 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở. Do đó, Quyết định số 04/2022/QĐ-UBND đã không còn phù hợp.

Đồng thời, tại khoản 6 Điều 75 của Nghị định số 100/2024/NĐ-CP quy định:

**“Điều 75. Trách nhiệm của Ủy ban nhân dân các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương**

**6. Quy định cụ thể và công bố công khai các tiêu chuẩn, đối tượng và điều kiện được mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội trên phạm vi địa bàn phù hợp với điều kiện của từng địa phương.”**

Tại khoản 1 Điều 28 của Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật số 80/2015/QH13 quy định:

**“Điều 28. Quyết định của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh**

*Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ban hành quyết định để quy định:*

*1. Chi tiết điều, khoản, điểm được giao trong văn bản quy phạm pháp luật của cơ quan nhà nước cấp trên.”*

Tại khoản 3 Điều 1 của Luật Sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật số 63/2020/QH14 quy định:

**“3. Sửa đổi, bổ sung Điều 12 như sau:**

**“Điều 12. Sửa đổi, bổ sung, thay thế, bãi bỏ hoặc đình chỉ việc thi hành văn bản quy phạm pháp luật**

*1. Văn bản quy phạm pháp luật chỉ được sửa đổi, bổ sung, thay thế hoặc bãi bỏ bằng văn bản quy phạm pháp luật của chính cơ quan nhà nước đã ban hành văn bản đó hoặc bị đình chỉ việc thi hành hoặc bãi bỏ bằng văn bản của cơ quan nhà nước, người có thẩm quyền....”.*

Căn cứ quy định trên, Ủy ban nhân dân tỉnh ban hành Quyết định ban hành Quy định về tiêu chuẩn, đối tượng và điều kiện được mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội trên địa bàn tỉnh An Giang là **cần thiết và đúng thẩm quyền**.

### **3. Dự thảo Quyết định**

a) Đề nghị cơ quan soạn thảo đánh số trang theo quy định tại Điều 76 của Nghị định số 34/2016/NĐ-CP ngày 14 tháng 5 năm 2016 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật, cụ thể:

**“Điều 76. Khổ giấy, định lề trang văn bản, phong chữ, đánh số trang văn bản**

...  
 Trang của văn bản được đánh số thứ tự bằng chữ số Ả Rập, cỡ chữ từ 13 đến 14, kiểu chữ đứng, không đánh số trang thứ nhất, được đặt **canh giữa** theo chiều ngang trong **phần lễ trên** của văn bản. ....”

b) Đề nghị cơ quan soạn thảo điều chỉnh cỡ chữ của Quốc hiệu và Tiêu ngữ theo quy định tại Điều 56 của Nghị định số 34/2016/NĐ-CP, cụ thể:

**“Điều 56. Quốc hiệu và Tiêu ngữ**

1. Quốc hiệu là: “CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM”. Quốc hiệu được trình bày bằng chữ in hoa, cỡ chữ từ 12 đến 13, ....

2. Tiêu ngữ là: “Độc lập - Tự do - Hạnh phúc”. Tiêu ngữ được trình bày bằng chữ in thường, cỡ chữ từ 13 đến 14, ...”

c) Đề nghị cơ quan soạn thảo rà soát căn cứ ban hành theo quy định tại khoản 1 Điều 61 của Nghị định số 34/2016/NĐ-CP, cụ thể:

**“Điều 61. Căn cứ ban hành văn bản**

1. ... Căn cứ ban hành văn bản bao gồm văn bản quy phạm pháp luật quy định thẩm quyền, chức năng của cơ quan ban hành văn bản đó và văn bản quy phạm pháp luật có hiệu lực pháp lý cao hơn quy định nội dung, cơ sở để ban hành văn bản.”

Đồng thời, đề nghị cơ quan soạn thảo rà soát, điều chỉnh, bổ sung một số căn cứ sau:

“Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19 tháng 6 năm 2015; Luật Sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Tổ chức Chính phủ và Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 22 tháng 11 năm 2019;

Căn cứ Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật ngày 22 tháng 6 năm 2015; Luật Sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật ngày 18 tháng 6 năm 2020;

Căn cứ Luật Nhà ở ngày 27 tháng 11 năm 2023;

Căn cứ Luật Sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đất đai số 31/2024/QH15, Luật Nhà ở số 27/2023/QH15, Luật Kinh doanh bất động sản số 29/2023/QH15 và Luật Các tổ chức tín dụng số 32/2024/QH15;

Căn cứ 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;

Căn cứ Thông tư số 05/2024/TT-BXD ngày 31 tháng 7 năm 2024 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở;

Theo đề nghị của Giám đốc Sở Xây dựng tại Tờ trình số ... /TTr-SXD ngày ... tháng ... năm 2024.”

d) Đề nghị cơ quan soạn thảo điều chỉnh Điều 2 như sau: **“Điều 2. Quyết định này có hiệu lực từ ngày ... tháng ... năm 2024 và thay thế Quyết định số 04/2022/QĐ-UBND ngày 10 tháng 02 năm 2022 của Ủy ban nhân dân tỉnh ban**

*hành Quy định về điều kiện, nguyên tắc xét duyệt đối tượng được hưởng chính sách nhà ở xã hội trên địa bàn tỉnh An Giang.”*

đ) Đề nghị cơ quan soạn thảo điều chỉnh các từ, cụm từ sau: “Ủy ban nhân dân” thành “Ủy ban nhân dân”; “sở, ban ngành” thành “sở, ban, ngành” tại Điều 3.

e) Đề nghị cơ quan soạn thảo rà soát Nội nhận theo quy định tại Điều 67 của Nghị định số 34/2016/NĐ-CP, cụ thể:

**“Điều 67. Nơi nhận**

1. Nơi nhận văn bản gồm: cơ quan giám sát, cơ quan kiểm tra, cơ quan ban hành văn bản, cơ quan Công báo và các cơ quan, tổ chức khác, tùy theo nội dung của văn bản.

2. Từ “Nơi nhận” được trình bày trên một dòng riêng, ngang hàng với dòng chữ “quyền hạn, chức vụ của người ký” và **sát lề trái**, sau có dấu hai chấm (:), bằng chữ in thường, cỡ chữ 12, kiểu chữ nghiêng, đậm....”

Đồng thời, đề nghị cơ quan soạn thảo điều chỉnh: “Cục Kiểm tra VB - Bộ Tư pháp” thành “Cục Kiểm tra VBQPPL - Bộ Tư pháp”; “Trung tâm Công báo tỉnh” thành “Trung tâm Công báo - Tin học tỉnh”; “Sở, Ban, ngành” thành “sở, ban, ngành”.

**4. Dự thảo Quy định**

Đề nghị cơ quan soạn thảo rà soát, điều chỉnh dự thảo Quy định theo ý kiến góp ý tại khoản 1, 3 của Báo cáo này và một số nội dung sau:

a) Đề nghị cơ quan soạn thảo rà soát sự cần thiết quy định bố cục Chương, Điều tại dự thảo Quy định do nội dung chính của dự thảo Quy định là “tiêu chuẩn, đối tượng và điều kiện được mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội” và nội dung này đang được quy định tại Điều 6, 7 dự thảo Quy định. Do đó, việc quy định theo bố cục Chương là không cần thiết.

b) Đề nghị cơ quan soạn thảo bỏ từ “Ban hành” tại phần chú thích về việc ban hành văn bản kèm theo của dự thảo Quy định.

c) Tại khoản 2 Điều 8; khoản 1 Điều 11 của Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật quy định:

**“Điều 8. Ngôn ngữ, kỹ thuật văn bản quy phạm pháp luật**

2. Văn bản quy phạm pháp luật phải quy định cụ thể nội dung cần điều chỉnh, không quy định chung chung, không quy định lại các nội dung đã được quy định trong văn bản quy phạm pháp luật khác.

**Điều 11. Văn bản quy định chi tiết**

1. ... Văn bản quy định chi tiết chỉ được quy định nội dung được giao và không được quy định lặp lại nội dung của văn bản được quy định chi tiết.”

Căn cứ quy định trên, đề nghị cơ quan soạn thảo rà soát, không quy định lại các nội dung đã được quy định tại các văn bản Trung ương và chỉ quy định các nội dung được giao tại khoản 6 Điều 75 của Nghị định số 100/2024/NĐ-CP: “6. Quy định cụ thể và công bố công khai các tiêu chuẩn, đối tượng và điều kiện được

mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội trên phạm vi địa bàn phù hợp với điều kiện của từng địa phương.”

Do đó, đề nghị cơ quan soạn thảo rà soát, bỏ Điều 3, 4, 5, 8 dự thảo Quy định và rà soát, quy định phù hợp đối với Chương IV về “*Tổ chức thực hiện*”.

d) Điều 6

Đề nghị cơ quan soạn thảo đặt tên Điều 6 phù hợp với tên dự thảo Quy định.

Đề nghị cơ quan soạn thảo quy định Điều 6 phù hợp, rõ ràng hơn. Qua rà soát dự thảo, đề xuất cơ quan soạn thảo điều chỉnh như sau:

“1. Bán, cho thuê mua, cho thuê nhà ở xã hội cho các đối tượng quy định tại...”

2. Cho thuê nhà ở xã hội cho đối tượng quy định tại...”

Đề nghị cơ quan soạn thảo bỏ khoản 3 Điều 6 dự thảo Quy định nhằm phù hợp với quy định tại khoản 2 Điều 8; khoản 1 Điều 11 của Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật.

đ) Điều 7

Đề nghị cơ quan soạn thảo đặt tên Điều 7 phù hợp với tên dự thảo Quy định.

Đề nghị cơ quan soạn thảo bỏ điểm b khoản 1, điểm b khoản 2 Điều 7 dự thảo Quy định nhằm phù hợp với quy định tại khoản 2 Điều 8; khoản 1 Điều 11 của Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật.

Đồng thời, đề nghị cơ quan soạn thảo rà soát các quy định về điều kiện trên có đầy đủ, **cu thể** và phù hợp với “*điều kiện của từng địa phương*” trên địa bàn tỉnh theo nội dung được giao tại khoản 6 Điều 75 của Nghị định số 100/2024/NĐ-CP.

e) Đề nghị cơ quan soạn thảo chuyển nội dung “*Giao Giám đốc Sở Xây dựng ...Quy định này*” tại Điều 16 qua Điều 9 dự thảo Quy định và điều chỉnh cụm từ “*Sở, ngành*” thành “*sở, ngành*”; “*UBND*” thành “*Ủy ban nhân dân*”.

g) Tại khoản 6 Điều 75 của Nghị định số 100/2024/NĐ-CP quy định:

**“Điều 75. Trách nhiệm của Ủy ban nhân dân các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương**

6. Quy định cụ thể và công bố công khai các tiêu chuẩn, đối tượng và điều kiện được mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội trên phạm vi địa bàn phù hợp với điều kiện của từng địa phương.”

Tuy nhiên, qua rà soát, dự thảo Quy định chưa quy định **cu thể** về “*tiêu chuẩn*” được mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội, do đó, đề nghị cơ quan soạn thảo nghiên cứu, bổ sung đầy đủ.

## **5. Tờ trình dự thảo**

Đề nghị cơ quan soạn thảo điều chỉnh cách trình bày Tờ trình dự thảo theo ý kiến tại khoản 1, 3, 4 của Báo cáo này, đồng thời, điều chỉnh một số nội dung như sau:

a) Đề nghị cơ quan soạn thảo rà soát, điều chỉnh thống nhất cách lùi dòng, giãn dòng, cách đoạn theo quy định tại khoản 4 Điều 62 của Nghị định số 34/2016/NĐ-CP, cụ thể:

**“Điều 62. Bố cục của văn bản**

4. Nội dung văn bản được trình bày bằng chữ in thường, được dàn đều cả hai lề, kiểu chữ đứng; cỡ chữ từ 13 đến 14; khi xuống dòng, chữ đầu dòng lùi vào từ 1cm đến 1,27cm; khoảng cách giữa các đoạn văn đặt tối thiểu là 6pt; khoảng cách giữa các dòng hay cách dòng chọn tối thiểu từ cách dòng đơn hoặc từ 15pt trở lên.”

b) Đề nghị cơ quan soạn thảo chuyển đoạn “Song song đó, tại khoản 6 ....” tại khoản 2 Mục I sang khoản 1 Mục I do nội dung này thuộc cơ sở pháp lý.

c) Đề nghị cơ quan soạn thảo bỏ từ “Dự án” tại Mục IV.

d) Đề nghị cơ quan soạn thảo điều chỉnh cách trình bày Mục V thống nhất với các Mục khác trong toàn bộ Tờ trình dự thảo (trình bày theo khoản, điểm).

đ) Đề nghị cơ quan soạn thảo bổ sung phần cuối dự thảo Tờ trình theo quy định tại Mẫu số 03 Phụ lục III ban hành kèm theo Nghị định số 59/2024/NĐ-CP, cụ thể:

*“(Xin gửi kèm theo:... các tài liệu kèm theo như dự thảo Quyết định; báo cáo thẩm định; Bản tổng hợp, giải trình, tiếp thu ý kiến góp ý và Bản tổng hợp, giải trình, tiếp thu ý kiến thẩm định; ...).”*

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 ;
- Lãnh đạo Sở;
- Công thông tin điện tử Sở Tư pháp;
- Lưu: VT, XDKT&TDTHPL

**KT. GIÁM ĐỐC  
PHÓ GIÁM ĐỐC**

**Trịnh Tuấn Ngọc**