

BÁO CÁO

Giải trình, tiếp thu các ý kiến thẩm định của Sở Tư pháp đối với dự thảo Quyết định của UBND tỉnh ban hành Quy định về đối tượng điều kiện được mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội trên địa bàn tỉnh Sơn La

Thực hiện chỉ đạo của Chủ tịch UBND tỉnh tại Công văn số 6038/UBND-KT ngày 24/12/2024, trong đó giao Sở Xây dựng chủ trì, phối hợp với các sở, ban, ngành, UBND các huyện, thành phố, các cơ quan, đơn vị có liên quan xây dựng Quyết định của UBND tỉnh quy định các tiêu chuẩn, đối tượng và điều kiện được mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội trên địa bàn tỉnh Sơn La (*thay thế Quyết định số 27/2019/QĐ-UBND ngày 30/7/2019 của UBND tỉnh*). Theo nhiệm vụ được giao, Sở Xây dựng đã dự thảo Tờ trình, dự thảo Quyết định của UBND tỉnh ban hành Quy định về đối tượng, điều kiện được mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội trên địa bàn tỉnh Sơn La và tổ chức xin ý kiến các sở, ban, ngành, UBND các huyện, thị xã, thành phố và UBND các xã, phường, thị trấn đảm bảo theo quy định.

Trên cơ sở các ý kiến tham gia của các sở, ban, ngành, UBND các huyện, thị xã, thành phố và UBND các xã, phường, thị trấn, Sở Xây dựng tiếp thu, hoàn thiện, sửa đổi, bổ sung dự thảo Quyết định và đề nghị Sở Tư pháp thẩm định tại Công văn số 2208/SXD-QHKT&PTĐT ngày 02/7/2025. Ngày 12/7/2025, Sở Tư pháp đã có báo cáo thẩm định số 350/BC-STP thẩm định dự thảo Quyết định. Sau khi nghiên cứu, rà soát quy định pháp luật có liên quan, Sở Xây dựng báo cáo giải trình tiếp thu, chỉnh sửa và hoàn thiện các ý kiến thẩm định của Sở Tư pháp (*chi tiết có Phụ lục gửi kèm theo*).

Trên đây là nội dung giải trình, tiếp thu các ý kiến thẩm định của Sở Tư pháp đối với dự thảo Quyết định của UBND tỉnh ban hành Quy định về đối tượng, điều kiện được mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội trên địa bàn tỉnh Sơn La./.

Nơi nhận:

- UBND tỉnh (b/c);
- Sở Tư pháp;
- Đ/c Giám đốc Sở (b/c);
- Tổ Website Sở;
- Lưu: VT, QHKT&PTĐT (Liên.05b).

**KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC**

Nguyễn Văn Phúc

PHỤ LỤC
TỔNG HỢP, GIẢI TRÌNH, TIẾP THU Ý KIẾN THẨM ĐỊNH CỦA SỞ TƯ PHÁP
(Kèm theo Báo cáo số /BC-SXD ngày 18/7/2025 của Sở Xây dựng)

STT	NỘI DUNG THẨM ĐỊNH	NỘI DUNG TIẾP THU, GIẢI TRÌNH
1	Dự thảo văn bản quy định về đối tượng và điều kiện được mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội theo khoản 6 Điều 75 Nghị định số 100/2024/NĐ-CP của Chính phủ. Tuy nhiên, tại khoản 6 Điều 75 Nghị định số 100/2024/NĐ-CP của Chính phủ, trong đó giao UBND tỉnh quy định cụ thể 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. Như vậy, dự thảo văn bản quy định thiếu nội dung về tiêu chuẩn được mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội. Đề nghị cơ quan soạn thảo nghiên cứu bổ sung quy định về tiêu chuẩn vào dự thảo văn bản, để đảm bảo đầy đủ các nội dung giao cho UBND tỉnh.	Theo quy định tại khoản 6 Điều 75 Nghị định số 100/2024/NĐ-CP ngày 26/7/2024 của Chính phủ, quy định UBND tỉnh có trách nhiệm 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, theo nội dung quy định tại Nghị định số 100/2024/NĐ-CP ngày 26/7/2024 của Chính phủ và Thông tư số 05/2024/TT-BXD ngày 31/7/2024 của Bộ Xây dựng không quy định cụ thể tiêu chuẩn để mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội, do vậy chưa có căn cứ để quy định cụ thể các tiêu chuẩn được mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội. Trong nội dung quy định tại Điều 5 và Điều 29, 30 Nghị định số 100/2024/NĐ-CP của Chính phủ đã quy định cụ thể về điều kiện về nhà ở, thu nhập làm cơ sở để xác định các đối tượng được hưởng chính sách về nhà ở xã hội. Bên cạnh đó theo quy định tại khoản 6 Điều 75 Nghị định số 100/2024/NĐ-CP ngày 26/7/2024 việc quy định các tiêu chuẩn, đối tượng và điều kiện được mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội tuỳ thuộc vào điều kiện của từng địa phương, theo đó Sở Xây dựng không đề xuất quy định thêm về tiêu chuẩn mua,

STT	NỘI DUNG THẨM ĐỊNH	NỘI DUNG TIẾP THU, GIẢI TRÌNH
		thuê, thuê mua nhà ở xã hội.
2	Tại Điều 3 Quy định kèm theo dự thảo Quyết định quy định về nguyên tắc thực hiện. Tuy nhiên, nguyên tắc thực hiện chính sách hỗ trợ về nhà ở xã hội đã được quy định tại Điều 79 Luật Nhà ở năm 2023, UBND tỉnh chỉ được giao quy định về tiêu chuẩn, đối tượng và điều kiện được mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội theo quy định tại khoản 6 Điều 75 Nghị định số 100/2024/NĐ-CP của Chính phủ. Do đó, đề nghị cơ quan soạn thảo không quy định nguyên tắc thực hiện trong dự thảo văn bản, để đảm bảo áp dụng thống nhất nguyên tắc thực hiện chính sách hỗ trợ về nhà ở xã hội trong Luật Nhà ở năm 2023	Sở Xây dựng tiếp thu, hoàn thiện nội dung dự thảo.
3	Tại Điều 4 Quy định kèm theo dự thảo Quyết định quy định các đối tượng được mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội trên địa bàn tỉnh chỉ gồm các đối tượng quy định tại các khoản 1, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11 Điều 76 Luật Nhà ở năm 2023. Tuy nhiên, theo khoản 8 Điều 78 Luật Nhà ở năm 2023 quy định các đối tượng quy định tại khoản 2 và khoản 3 Điều 76 Luật Nhà ở năm 2023 được mua, thuê mua nhà ở xã hội. Vì vậy, đề nghị cơ quan soạn thảo xem xét quy định đối tượng được mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội trên địa bàn tỉnh đảm bảo đầy đủ và phù hợp theo quy định của pháp luật.	Sở Xây dựng tiếp thu, hoàn thiện nội dung dự thảo.
4	Tại Điều 5 Quy định kèm theo dự thảo Quyết định quy định điều kiện được mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội, nhưng dự thảo văn bản quy định thiếu một số nội dung, cụ thể: (1) Quy định thiếu đối tượng tại khoản 2 và khoản 3 Điều 76 Luật Nhà ở năm 2023 (như đã nói ở trên) và điều kiện về nhà ở để được mua, thuê mua nhà ở xã hội đối với đối tượng này (khoản 8 Điều 78 Luật Nhà ở năm 2023 quy định đối tượng tại khoản 2 và khoản 3	Sở Xây dựng tiếp thu, hoàn thiện nội dung dự thảo.

STT	NỘI DUNG THẨM ĐỊNH	NỘI DUNG TIẾP THU, GIẢI TRÌNH
	Điều 76 của Luật Nhà ở năm 2023 được mua, thuê mua nhà ở xã hội thì phải đáp ứng điều kiện về nhà ở); (2) Quy định thiếu điều kiện về thu nhập đối với đối tượng tại khoản 8 Điều 76 Luật Nhà ở năm 2023 là đối tượng quy định tại khoản 6 Điều 4 Quy định kèm theo dự thảo Quyết định (điểm b khoản 1 Điều 78 Luật Nhà ở năm 2023 quy định đối tượng tại khoản 8 Điều 76 Luật Nhà ở năm 2023 phải đáp ứng điều kiện về thu nhập). Ngoài ra, dự thảo văn bản quy định đối tượng tại khoản 7 Điều 4 Quy định kèm theo dự thảo Quyết định là đối tượng tại khoản 9 Điều 76 Luật Nhà ở phải đáp ứng điều kiện về thu nhập là chưa phù hợp với điểm b khoản 1 Điều 78 Luật Nhà ở năm 2023 (quy định tại điểm này không yêu cầu đối tượng tại khoản 9 Điều 76 Luật Nhà ở năm 2023 phải đáp ứng điều kiện về thu nhập). Vì vậy, đề nghị cơ quan soạn thảo bổ sung các đối tượng, điều kiện và rà soát bỏ các nội dung quy định chưa phù hợp tại Điều này để đảm bảo phù hợp với quy định của pháp luật.	
5	Tại Điều 11 Quy định kèm theo dự thảo Quyết định, đề nghị cơ quan soạn thảo chỉnh sửa cụm từ “Thực hiện việc xác nhận có tên hoặc không có tên trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất” thành “Thực hiện việc xác nhận cho đối tượng vào đơn đề nghị có tên trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất” để đảm bảo thống nhất với quy định tại khoản 2 Điều 14 Nghị định số 140/2025/NĐ-CP ngày 12/6/2025 của Chính phủ quy định về phân định thẩm quyền của chính quyền địa phương 02 cấp trong lĩnh vực quản lý nhà nước của Bộ Xây dựng.	Sở Xây dựng tiếp thu, hoàn thiện nội dung dự thảo.
	Đề nghị cơ quan chủ trì soạn thảo văn bản xem xét chỉnh sửa một số nội dung sau để đảm bảo ngôn ngữ, thể thức và kỹ thuật trình bày của	Sở Xây dựng tiếp thu, hoàn thiện nội dung dự thảo.

STT	NỘI DUNG THẨM ĐỊNH	NỘI DUNG TIẾP THU, GIẢI TRÌNH
	dự thảo văn bản phù hợp theo quy định của 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, cụ thể: - Về nơi nhận của dự thảo Quyết định: Chính sửa cơ quan “Cục KTVB&QLXLVPHC” thành “Cục KTVB&QLXLVPHC - Bộ Tư pháp” tại phần nơi nhận của dự thảo văn bản; chỉnh sửa “Trung tâm thông tin tỉnh” thành “Trung tâm Thông tin - Văn phòng UBND tỉnh”. - Viện dẫn đầy đủ Luật Nhà ở năm 2023 tại khoản 7 Điều 4 Quy định ban hành kèm theo dự thảo Quyết định để đảm bảo phù hợp theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 68 Nghị định số 78/2025/NĐ-CP4 ngày 01/4/2025 của Chính phủ. - Chỉnh sửa các cụm từ tại khoản 1, khoản 2 Điều 5 của Quy định kèm theo dự thảo Quyết định đảm bảo phù hợp theo quy định Nghị định số 78/2025/NĐ-CP (Ví dụ: “Đối tượng (1), (2), (3), ... nêu tại Điều 4” thành “Đối tượng quy định tại các khoản 1, 2, 3, ... Điều 4”; “Đối tượng (3) nêu tại Điều 4” thành “Đối tượng quy định tại khoản 3 Điều 4”,...). - Bỏ các gạch đầu dòng (-), cộng đầu dòng (+) tại Điều 5 của Quy định kèm theo dự thảo Quyết định và chỉnh sửa các gạch đầu dòng (-) thành số thứ tự các khoản (1. ..., 2. ...) tại Điều 9 và Điều 12 của Quy định kèm theo dự thảo Quyết định để đảm bảo phù hợp về bố cục của văn bản theo quy định tại khoản 1, khoản 2 Điều 63 Nghị định số 78/2025/NĐ-CP.	