|  |  |
| --- | --- |
| UBND TỈNH LÂM ĐỒNG  **SỞ TƯ PHÁP**  Số: /BC**-**STP | **CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**  **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**  *Lâm Đồng, ngày tháng 3 năm 2025* |

**BÁO CÁO**

**Thẩm định dự thảo Quyết định quy định khung giá thuê nhà ở xã hội**

**được đầu tư xây dựng không bằng vốn đầu tư công, nguồn tài chính**

**công đoàn trên địa bàn tỉnh Lâm Đồng**

Sở Tư pháp nhận được Văn bản số 233/SXD-QLN ngày 25/3/2025 của Sở Xây dựng về việc đề nghị thẩm định dự thảo Quyết định khung giá thuê nhà ở xã hội được đầu tư xây dựng không bằng vốn đầu tư công, nguồn tài chính công đoàn trên địa bàn tỉnh Lâm Đồng. Sau khi nghiên cứu nội dung dự thảo Quyết định quy định khung giá thuê nhà ở xã hội được đầu tư xây dựng không bằng vốn đầu tư công, nguồn tài chính công đoàn trên địa bàn tỉnh Lâm Đồng *(sau đây gọi tắt là dự thảo Quyết định*) cùng các văn bản có liên quan, Sở Tư pháp có ý kiến thẩm định như sau:

**1. Về sự cần thiết và thẩm quyền ban hành**

Thực hiện quy định tại khoản 3 Điều 87 Luật Nhà ở năm 2023, cụ thể: “***Giá thuê nhà ở xã hội, bao gồm cả kinh phí bảo trì nhà ở, do chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội thỏa thuận với bên thuê theo khung giá do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định***.”

Bên cạnh đó, nội dung “*Quyết định quy định khung giá thuê nhà ở xã hội được đầu tư xây dựng không bằng vốn đầu tư công, nguồn tài chính công đoàn trên địa bàn tỉnh Lâm Đồng* ” đã được Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh Lâm Đồng thống nhất tại số thứ tự thứ 2 Danh mục ban hành kèm theo Quyết định số 258/QĐ-UBND ngày 13/02/2025 ban hành Danh mục Quyết định quy phạm pháp luật của Ủy ban nhân dân tỉnh Lâm Đồng năm 2025 quy định chi tiết Luật, Nghị quyết của Quốc hội, Pháp lệnh, Nghị quyết của Ủy ban thường vụ Quốc hội, Lệnh, Quyết định của Chủ tịch nước.

Do đó, việc Sở Xây dựng chủ trì, phối hợp với các cơ quan liên quan xây dựng dự thảo Quyết định trình Ủy ban nhân dân tỉnh xem xét, quyết định là cần thiết và phù hợp về thẩm quyền.

**2. Về trình tự, thủ tục xây dựng**

Dự thảo Quyết định được xây dựng cơ bản theo trình tự, thủ tục quy định tại Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật năm 2015; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật năm 2020; Nghị định số 34/2016/NĐ-CP ngày 14/5/2016 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật; Nghị định số 154/2020/NĐ-CP ngày 31/12/2020 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 34/2016/NĐ-CP ngày 14/5/2016 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật; Nghị định số 59/2024/NĐ-CP ngày 25/5/2024 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 34/2016/NĐ-CP ngày 14/5/2016 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 31/12/2020 của Chính phủ.

**3. Về nội dung dự thảo**

**3.1. Đối với dự thảo Quyết định**

- **Tại Điều 2**:

+ Khoản 1: Đề nghị xem xét lại sự cần thiết đối với cụm từ “để cho thuê”.

## + Khoản 2: Dự thảo quy định “Các đối tượng được thuê nhà ở xã hội theo quy định Khoản 7 Điều 88 [Luật Nhà ở](https://thuvienphapluat.vn/van-ban/Bat-dong-san/Luat-Nha-o-27-2023-QH15-528669.aspx).”. Tuy nhiên, tại khoản 7 Điều 88 Luật Nhà ở năm 2023 viện dẫn việc áp dụng đến Điều 76 Luật Nhà ở năm 2023 về **Đối tượng được hưởng chính sách hỗ trợ về nhà ở xã hội**; do đó đề nghị cơ quan soạn thảo cần xem xét lại để tránh bỏ sót đối tượng áp dụng của dự thảo.

+ Khoản 3: Đề nghị bổ sung cụm từ “Cơ quan” vào trước cụm từ “Tổ chức” và cụm từ “đơn vị, cá nhân” sau cụm từ “tổ chức” cho đầy đủ.

Ngoài ra, đề nghị cơ quan soạn thảo căn cứ tình hình thực tế quản lý nhà nước của tỉnh, rà soát lại toàn bộ đối tượng áp dụng để tránh bỏ sót, nhầm lẫn.

- **Tại Điều 3**:

+ Tại Tờ trình, cơ quan soạn thảo đã cơ bản thuyết minh nội dung chính về phương pháp xác định giá thuê. Tuy nhiên, đề nghị cơ quan soạn thảo bổ sung giải trình cụ thể cơ sở pháp lý, thực tiễn trong việc quy định các nội dung tại Điều này trong dự thảo Tờ trình cho đầy đủ để Ủy ban nhân dân tỉnh có cơ sở xem xét, quyết định.

Ví dụ, đối với lãi suất r, cơ quan soạn thảo đã giải trình “- r (%/năm): 6,6% theo Văn bản số 4524/NHCS-TDSV ngày 01/8/2024 của Ngân hành chính sách xã hội.”. Tuy nhiên, tại điểm b khoản 1 Điều 31 Nghị định số 100/2024/NĐ-CP quy định: “*r (%/năm): là lãi suất bảo toàn vốn đầu tư (tính theo năm) do người quyết định đầu tư quyết định*.”. Vì vậy, đề nghị cơ quan soạn thảo cần đánh giá thêm đối với nội dung này có ảnh hưởng đến phương pháp xác định giá thuê hay không.

Đồng thời, cần thuyết minh, giải trình thêm đối với các tiêu chí của nhà ở xã hội dạng chung cư như số tầng của chung cư, số tầng hầm được quy định tại dự thảo cho chặt chẽ.

Ngoài ra, để thuận tiện cho việc áp dụng, đề nghị cơ quan soạn thảo cần căn cứ quy định hiện hành có liên quan để quy định rõ nội dung khung giá tại dự thảo đã bao gồm kinh phí bảo trì và lợi nhuận định mức theo quy định tại khoản 1 Điều 34 và khoản 1 Điều 31 Nghị định số 100/2024/NĐ-CP.

- **Tại khoản 2 Điều 5**: Đề nghị cơ quan soạn thảo không quy định nội dung “*Trường hợp các văn bản quy phạm pháp luật dẫn chiếu tại Quyết định này được sửa đổi, bổ sung, bãi bỏ hoặc thay thế văn bản quy phạm pháp luật mới thì áp dụng các quy định theo văn bản quy phạm pháp luật sửa đổi, bổ sung, thay thế đó*.”. Bởi vì, tại dự thảo không quy định nội dung viện dẫn để áp dụng mà chỉ quy định về việc chi tiết điều, khoản của Luật Nhà ở năm 2023.

Ngoài các nội dung nêu trên, đề nghị cơ quan soạn thảo rà soát lại toàn bộ quy định về phương pháp xác định khung giá, đối chiếu tình hình thực tế địa phương, Nghị định số 100/2024/NĐ-CP và các quy định hiện hành có liên quan để quy định về khung giá được đảm bảo tính khả thi, hợp lý.

**3.2. Đối với dự thảo Tờ trình**

- Đề nghị cơ quan soạn thảo rà soát lại và trình bày dự thảo Tờ trình theo đúng Mẫu số 3 Phụ lục III ban hành kèm theo Nghị định số 59/2024/NĐ-CP, tránh sai sót.

- Đối với các nội dung quy định, chỉnh sửa tại dự thảo Quyết định, đề nghị cơ quan soạn thảo đồng thời chỉnh sửa tại dự thảo Tờ trình cho thống nhất.

- Đề nghị cơ quan soạn thảo bổ sung giải trình cụ thể cơ sở pháp lý, thực tiễn việc quy định đối tượng, phạm vi, khung giá tại dự thảo Tờ trình để Ủy ban nhân dân tỉnh có cơ sở xem xét, quyết định.

**4. Về thể thức, kỹ thuật soạn thảo**

Thể thức, kỹ thuật soạn thảo văn bản cơ bản phù hợp với quy định tại Nghị định số 34/2016/NĐ-CP, Nghị định số 154/2020/NĐ-CP, Nghị định số 59/2024/NĐ-CP và Mẫu số 18 Phụ lục I ban hành kèm theo Nghị định số 154/2020/NĐ-CP.

Tuy nhiên, để các dự thảo được hoàn thiện, đề nghị cơ quan soạn thảo rà soát lại toàn bộ các dự thảo để chỉnh sửa cách trình bày, lỗi chính tả cho phù hợp, như: Tại khoản 3 Mục V dự thảo Tờ trình: cơ quan soạn thảo nêu “- n: số năm thu hồi vốn: tối thiểu là 20 năm theo điểm b Khoản 31 Nghị định số 100/2024/NĐ-CP ; tối đa là 50 năm theo Thông tư 45/2013/TT-BTC ngày 25/04/2013.” Tuy nhiên, cần viết lại nội dung “điểm b khoản 31” thành điểm b khoản 1 Điều 31…” cho chính xác.

Ngoài ra, đề nghị bố cục lại Điều 4, Điều 5 của dự thảo cho phù hợp. Theo đó, bổ sung trách nhiệm của Sở Xây dựng, các cơ quan liên quan tại Điều 4 về tổ chức thực hiện; chuyển nội dung tại khoản 1 Điều 4 của dự thảo xuống nội dung Điều 5.

**5. Kết luận**

Đề nghị Sở Xây dựng hoàn thiện dự thảo Quyết định theo các ý kiến thẩm định của Sở Tư pháp. Sau đó, dự thảo Quyết định đủ điều kiện tiếp tục tham mưu trình Ủy ban nhân dân tỉnh xem xét, quyết định ban hành.

Ngoài ra, đề nghị cơ quan soạn thảo có trách nhiệm giải trình, tiếp thu ý kiến thẩm định để chỉnh lý, hoàn thiện dự thảo, đồng thời gửi báo cáo giải trình, tiếp thu kèm theo dự thảo văn bản đã được chỉnh lý đến Sở Tư pháp trước khi trình Ủy ban nhân dân dự thảo Quyết định theo quy định tại khoản 5 Điều 130 Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật năm 2015 được bổ sung tại khoản 40 Điều 1 Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật năm 2020.

Trên đây là Báo cáo thẩm định của Sở Tư pháp đối với dự thảo Quyết định quy định khung giá thuê nhà ở xã hội được đầu tư xây dựng không bằng vốn đầu tư công, nguồn tài chính công đoàn trên địa bàn tỉnh Lâm Đồng. Sở Tư pháp kính gửi Sở Xây dựng./.

|  |  |
| --- | --- |
| ***Nơi nhận:***  - Sở Xây dựng;  - Giám đốc;  - Phó Giám đốc phụ trách;  - Trang TTĐT Sở;  - Lưu: VT, XDKTVB. | **KT. GIÁM ĐỐC**  **PHÓ GIÁM ĐỐC**  **Vũ Văn Thúc** |