|  |  |
| --- | --- |
| UBND TỈNH AN GIANG  **SỞ XÂY DỰNG** | **CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM****Độc lập – Tự do – Hạnh phúc** |
| Số: /TTr-SXD | An Giang, ngày tháng 11 năm 2024 |

**DỰ THẢO**

### TỜ TRÌNH

**Về việc ban hành Quyết định quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Nhà ở ngày 27 tháng 11 năm 2023** **trên địa bàn tỉnh An Giang**

Kính gửi: Ủy ban nhân dân tỉnh An Giang

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 số 47/2019/QH14 ngày 22 tháng 11 năm 2019;

Căn cứ Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật năm 2015 ngày 22 tháng 6 năm 2012; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật ngày 18/6/2020;

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

Căn cứ Luật Kinh doanh bất động sản ngày 28 tháng 11 năm 2023;

Căn cứ Nghị định số 95/2024/NĐ-CP ngày 24 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ về quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở; 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 Quyết định số 1064/QĐ-UBND ngày 02 tháng 7 năm 2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh Danh mục Quyết định quy định chi tiết Luật Đất đai, Luật Nhà ở, Luật Lực lượng tham gia bảo vệ an ninh, trật tự ở cơ sở;

Căn cứ báo cáo số ........./BC-STP ngày ... tháng .... năm 2024 của Sở Tư pháp thẩm định dự thảo Quyết định quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Nhà ở ngày 27 tháng 11 năm 2023 trên địa bàn tỉnh An Giang.

Sở Xây dựng kính trình Ủy ban nhân dân tỉnh ban hành Quyết định quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Nhà ở ngày 27 tháng 11 năm 2023 trên địa bàn tỉnh An Giang, như sau:

1. **SỰ CẦN THIẾT BAN HÀNH QUYẾT ĐỊNH**
2. **Cơ sở pháp lý:**

Căn cứ khoản 4, Điều 5 Luật Nhà ở số 27/2023/QH15: *“Đối với khu vực đô thị, việc phát triển nhà ở chủ yếu được thực hiện theo dự án, có các cơ cấu loại hình, diện tích nhà ở phù hợp với nhu cầu của thị trường. Đối với các khu vực còn lại thì căn cứ điều kiện cụ thể của địa phương, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định cụ thể các địa điểm, vị trí phải phát triển nhà ở theo dự án. Tại đô thị loại I, tại các phường, quận, thành phố thuộc đô thị loại đặc biệt thì chủ yếu phát triển nhà chung cư.”*.

Căn cứ khoản 3, Điều 83 Luật Nhà ở số 27/2023/QH15: *“Đối với các đô thị không thuộc trường hợp quy định tại khoản 2 Điều này, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh căn cứ điều kiện của địa phương để quy định tiêu chí đối với dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại mà chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại phải dành một phần diện tích đất ở trong dự án đã đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật để xây dựng nhà ở xã hội hoặc bố trí quỹ đất nhà ở xã hội đã đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật ở vị trí khác ngoài phạm vi dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại tại đô thị đó hoặc đóng tiền tương đương giá trị quỹ đất đã đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật để xây dựng nhà ở xã hội.”*.

Căn cứ khoản 3, Điều 87 Luật Nhà ở số 27/2023/QH15: *“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.”*.

Căn cứ khoản 5, Điều 87 Luật Nhà ở số 27/2023/QH15: *“Đối với nhà ở xã hội do cá nhân tự đầu tư xây dựng thì giá thuê nhà ở phải bảo đảm phù hợp với khung giá do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định.”*.

Căn cứ Điều 99 Luật Nhà ở số 27/2023/QH15: *“Giá cho thuê nhà lưu trú công nhân trong khu công nghiệp do bên cho thuê thỏa thuận với bên thuê theo khung giá do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định.”*.

Căn cứ khoản 2, Điều 120 Luật Nhà ở số 27/2023/QH15: *“Cơ quan nhà nước có thẩm quyền khi làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận có trách nhiệm cung cấp thông tin về nhà ở quy định tại**khoản 2 Điều 119 của Luật này cho cơ quan quản lý nhà ở cùng cấp để thiết lập hồ sơ nhà ở.*

*Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định việc phối hợp cung cấp thông tin về nhà ở giữa cơ quan nhà nước có thẩm quyền làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận và cơ quan quản lý nhà ở tại địa phương để bảo đảm thống nhất về các thông tin nhà ở, đất ở ghi trong hồ sơ nhà ở.”*.

Căn cứ khoản 5, Điều 5 Luật Nhà ở số 27/2023/QH15: “*Tại các khu vực phường, quận, thành phố thuộc đô thị loại đặc biệt, loại I, loại II và loại III, chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở phải xây dựng nhà ở để bán, cho thuê mua, cho thuê. Đối với các khu vực còn lại, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh căn cứ điều kiện của địa phương để xác định các khu vực chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở phải xây dựng nhà ở để bán, cho thuê mua, cho thuê hoặc được chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo hình thức phân lô bán nền để cá nhân tự xây dựng nhà ở; trường hợp chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở được chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho cá nhân tự xây dựng nhà ở thì thực hiện theo quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản và pháp luật về đất đai; trường hợp đấu giá quyền sử dụng đất để đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở theo quy định của Luật Đất đai thì chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở phải xây dựng nhà ở để bán, cho thuê mua, cho thuê.”*

Căn cứ khoản 6 Điều 31 Luật Kinh doanh bất động sản số 29/2023/QH15: “*Đất không thuộc khu vực phường, quận, thành phố của đô thị loại đặc biệt, loại I, loại II và loại III; không thuộc trường hợp đấu giá quyền sử dụng đất để đầu tư dự án xây dựng nhà ở theo quy định của Luật Đất đai. Đối với các khu vực còn lại, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh căn cứ điều kiện của địa phương để xác định các khu vực chủ đầu tư dự án được chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật cho cá nhân tự xây dựng nhà ở.”.*

Công văn số 6585/BTP-VĐCXDPL ngày 29 tháng 12 năm 2023 của Bộ Tư pháp về việc thông báo các nội dung giao chính quyền địa phương quy định chi tiết các Luật được Quốc hội khóa XV thôg qua tại Kỳ họp thứ 6;

Quyết định số 1064/QĐ-UBND ngày 02 tháng 7 năm 2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh Danh mục Quyết định quy định chi tiết Luật Đất đai, Luật Nhà ở, Luật Lực lượng tham gia bảo vệ an ninh, trật tự ở cơ sở.

1. **Về Cơ sở thực tiễn**

Việc ban hành “Quyết định quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Nhà ở ngày 27 tháng 11 năm 2023 trên địa bàn tỉnh An Giang” là phù hợp và rất cần thiết, nhằm thực hiện các nội dung Luật Nhà ở ngày 27 tháng 11 năm 2023 giao cho địa phương ban hành quy định chi tiết, đáp ứng điều kiện thực tế về kinh tế -xã hội, nhu cầu và phát triển nhà ở trên địa bàn tỉnh.

1. **MỤC ĐÍCH, QUAN ĐIỂM XÂY DỰNG DỰ THẢO QUYẾT ĐỊNH**
2. **Mục đích**

Ban hành Quyết định quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Nhà ở ngày 27 tháng 11 năm 2023 trên địa bàn tỉnh An Giang nhằm quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều khoản của Luật Nhà ở, góp phần điều hành, quản lý phát triển kinh tế - xã hội của tỉnh theo đúng quy định.

1. **Quan điểm**

Việc ban hành phải đảm bảo đúng trình tự, thủ tục xây dựng ban hành văn bản quy phạm pháp luật

Về nội dung phải đảm bảo phù hợp với quy định hiện hành và thực tiễn địa phương.

**III. Quá trình xây dựng văn bản**

Thực hiện nhiệm vụ được giao, Sở Xây dựng đã xây dựng dự thảo Quyết định ban hành chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Nhà ở ngày 27 tháng 11 năm 2023 trên địa bàn tỉnh An Giang, đảm bảo theo đúng trình tự, thủ tục quy định của Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật năm 2020 và các văn bản hướng dẫn hiện hành. Thực hiện đăng tải dự thảo Quyết định trên Cổng thông tin điện tử của Ủy ban nhân dân tỉnh và Trang thông tin điện tử của Sở Xây dựng, đồng thời gửi dự thảo Quyết định xin ý kiến đối với các cơ quan, đơn vị, địa phương có liên quan.

Trên cơ sở ý kiến của các đơn vị có liên quan, Sở Xây dựng tổng hợp, tiếp thu, giải trình và hoàn chỉnh lại dự thảo Quyết định của UBND tỉnh và dự thảo Tờ trình để gửi Sở Tư pháp thẩm định tại Công văn số ........./SXD-QLN&HTKT ngày ......./11/2024.

Ngày ........./11/2024, Sở Tư pháp có Báo cáo thẩm định số ....../BC-STP về kết quả thẩm định dự thảo Quyết định.

Sở Xây dựng tổng hợp, tiếp thu, giải trình ý kiến thẩm định của Sở Tư pháp và hoàn chỉnh dự thảo Quyết định, trình UBND tỉnh xem xét, quyết định.

**IV. BỐ CỤC VÀ NỘI DUNG CƠ BẢN CỦA QUYẾT ĐỊNH**

1. **Dự thảo Quyết định**

Dự thảo Quyết định gồm 3 điều, cụ thể như sau:

- Điều 1. Ban hành kèm theo Quyết định này Quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở năm 2023 trên địa bàn tỉnh An Giang.

- Điều 2. Hiệu lực thi hành.

- Điều 3. Trách nhiệm thi hành.

1. **Dự thảo Quy định**

Dự thảo Quy định gồm 3 chương, 10 điều, cụ thể như sau:

- Chương I. Quy định chung

+ Điều 1. Phạm vi điều chỉnh

+ Điều 2. Đối tượng áp dụng

- Chương II. Quy định chi tiết một số nội dung về phát triển và quản lý nhà ở

+ Điều 4. Quy định các trường hợp bố trí đất xây dựng nhà ở xã hội trong dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại tại các đô thị loại IV, loại V

+ Điều 5. Quy định chủ đầu tư dự án bất động sản được chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật cho cá nhân tự xây dựng nhà ở

+ Điều 6. Quy định khung giá thuê nhà ở xã hội phát triển theo dự án

+ Điều 7. Quy định khung giá thuê nhà ở xã hội do cá nhân tự đầu tư xây dựng

+ Điều 8. Quy định khung giá thuê nhà lưu trú công nhân trong khu công nghiệp

+ Điều 9. Quy định việc phối hợp cung cấp thông tin về nhà ở

- Chương III. Tổ chức thực hiện

+ Điều 10. Trách nhiệm của các cơ quan, địa phương

Trên đây là dự thảo Tờ trình và Quyết định quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Nhà ở ngày 27 tháng 11 năm 2023 trên địa bàn tỉnh An Giang; kính trình UBND tỉnh xem xét, quyết định./.

|  |  |
| --- | --- |
| ***Nơi nhận:***  - Như trên;  - UBND tỉnh (báo cáo);  - BGĐ Sở;  - Lưu: VT, QLN&HTKT, H.Hưng (2).  ***Đính kèm:***  - Dự thảo Quyết định  - Báo cáo số ....../BC-STP ngày  - Báo cáo giải trình, tiếp thu ý kiến thẩm định  - Bảng tổng hợp, giải trình, tiếp thu ý kiến góp ý của các đơn vị | **KT. GIÁM ĐỐC**  **PHÓ GIÁM ĐỐC**  **Nguyễn Ngọc Vệ** |