

Số: /TTr-SXD

Đắk Lắk, ngày tháng năm 2024

DỰ THẢO  
LẦN 2

## TỜ TRÌNH

### V/v đề nghị ban hành Quyết định quy định khung giá thuê nhà ở xã hội do cá nhân tự đầu tư xây dựng trên địa bàn tỉnh Đắk Lắk

Căn cứ 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 và 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 quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật;

Thực hiện Quyết định số 707/QĐ-UBND ngày 05/3/2024 của UBND tỉnh Đắk Lắk ban hành Danh mục văn bản quy phạm pháp luật của Ủy ban nhân dân tỉnh quy định chi tiết Luật Lực lượng tham gia bảo vệ an ninh, trật tự ở cơ sở và Luật Nhà ở (sửa đổi).

Sở Xây dựng kính trình Ủy ban nhân dân tỉnh xem xét ban hành quy định khung giá thuê nhà ở xã hội do cá nhân tự đầu tư xây dựng trên địa bàn tỉnh Đắk Lắk, với các nội dung chính như sau:

#### I. SỰ CẦN THIẾT BAN HÀNH VĂN BẢN

- Tại khoản 5 Điều 87 Luật Nhà ở số 27/2023/QH15 ngày 27/11/2023, quy định: “5. 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.”

- Tại khoản 8 Điều 75 Nghị định số 100/2024/NĐ-CP quy định chi tiết số điều của Luật Nhà ở về phát triển và quản lý nhà ở xã hội, quy định trách nhiệm của Ủy ban nhân dân các tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương, như sau: “8. Chỉ đạo cơ quan chức năng tham khảo phương pháp xác định giá cho thuê theo quy định tại Điều 34 của Nghị định này và mặt bằng giá thị trường tại địa phương để xây dựng, ban hành khung giá cho thuê nhà ở xã hội, nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân được đầu tư xây dựng theo dự án, nhà lưu trú công nhân trong khu công nghiệp đảm bảo phù hợp với điều kiện thực tế của địa phương; **ban hành khung giá thuê nhà ở do các cá nhân đầu tư xây dựng** hoặc cải tạo, sửa chữa nhà ở để các đối tượng được hưởng chính sách hỗ trợ về nhà ở xã hội thuê trên phạm vi địa bàn theo quy định của Nghị định này.”

Do đó, cần phải xác định khung giá cho thuê nhà ở xã hội trên địa bàn tỉnh Đắk Lắk để làm cơ sở cho cá nhân tự đầu tư xây dựng nhà ở xã hội thỏa thuận với người thuê nhà ở là đảm bảo quy định và cần thiết.

## **II. MỤC ĐÍCH, QUAN ĐIỂM XÂY DỰNG DỰ THẢO VĂN BẢN**

### **1. Mục đích:**

Việc xây dựng văn bản nhằm mục đích quy định khung giá để làm cơ sở bên cho thuê thỏa thuận với bên thuê về giá thuê nhà ở xã hội do cá nhân tự đầu tư xây dựng trên địa bàn tỉnh Đắk Lắk.

### **2. Quan điểm xây dựng dự thảo văn bản:**

Bám sát quy định pháp luật của cơ quan cấp trên; tăng cường vai trò quản lý của Nhà nước trong hoạt động quản lý, phát triển nhà ở xã hội.

## **III. PHẠM VI ĐIỀU CHỈNH, ĐỐI TƯỢNG ÁP DỤNG CỦA DỰ THẢO VĂN BẢN**

### **1. Phạm vi điều chỉnh:**

a) Quyết định này quy định chi tiết khoản 5 Điều 87 Luật Nhà ở số 27/2023/QH15 ngày 27 tháng 11 năm 2023 về khung giá thuê nhà ở xã hội do cá nhân tự đầu tư xây dựng trên địa bàn tỉnh Đắk Lắk.

b) Nhà ở xã hội do cá nhân tự đầu tư xây dựng phải đáp ứng yêu cầu về chất lượng công trình, diện tích sử dụng theo quy định của pháp luật.

c) Những nội dung không quy định tại Quyết định này thì thực hiện theo các quy định của pháp luật hiện hành.

### **2. Đối tượng áp dụng:**

a) Cá nhân tự đầu tư xây dựng nhà ở xã hội để bán, cho thuê mua, cho thuê trên địa bàn tỉnh Đắk Lắk.

b) Các đối tượng được thuê nhà ở xã hội theo Luật Nhà ở.

c) Cơ quan quản lý nhà nước và tổ chức, cá nhân có liên quan đến các nội dung quy định tại Quyết định này.

## **IV. QUÁ TRÌNH XÂY DỰNG DỰ THẢO VĂN BẢN**

Thực hiện quy định của Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật, Sở Xây dựng đã xây dựng dự thảo Quyết định theo quy định, cụ thể:

*Bước 1.* Quyết định số 707/QĐ-UBND ngày 05/3/2024 của UBND tỉnh Đắk Lắk ban hành Danh mục văn bản quy phạm pháp luật của Ủy ban nhân dân tỉnh quy định chi tiết Luật Lực lượng tham gia bảo vệ an ninh, trật tự ở cơ sở và Luật Nhà ở (sửa đổi). Trong đó, giao Sở Xây dựng chủ trì, phối hợp với các đơn vị, địa phương có liên quan soạn thảo Quyết định của Ủy ban nhân dân tỉnh quy định khung giá cho thuê nhà ở xã hội do cá nhân tự đầu tư xây dựng trên địa bàn tỉnh Đắk Lắk; Sở Xây dựng đã thành lập tổ soạn thảo, tiến hành nghiên cứu, rà soát các văn bản quy phạm pháp luật có liên quan để xây dựng dự thảo Quyết định.

*Bước 2.* Tổ chức lấy ý kiến góp ý bằng văn bản của các Sở, ngành và các đơn vị, tổ chức có liên quan đối với dự thảo Quyết định. Đồng thời, toàn văn nội dung dự thảo Quyết định cũng được đăng tải và cập nhật đầy đủ trên Trang thông tin điện tử tỉnh Đắk Lắk, cổng thông tin điện tử Sở Xây dựng để các cơ quan, tổ chức và cá nhân tham gia ý kiến.

*Bước 3.* Hoàn thiện dự thảo Quyết định, gửi Sở Tư pháp thẩm định.

*Bước 4.* Tiếp thu, hoàn thiện dự thảo theo ý kiến thẩm định của Sở Tư pháp, tổng hợp hoàn chỉnh trình UBND tỉnh xem xét ban hành.

## **V. BỐ CỤC VÀ NỘI DUNG CƠ BẢN CỦA DỰ THẢO VĂN BẢN**

Bố cục của dự thảo quy định gồm 05 điều với những nội dung cơ bản như sau:

- Điều 1: Phạm vi điều chỉnh và đối tượng áp dụng
- Điều 2: Khung giá thuê nhà ở xã hội do cá nhân tự đầu tư xây dựng
- Điều 3: Nguyên tắc áp dụng
- Điều 4: Tổ chức thực hiện
- Điều 5: Điều khoản thi hành.

## **VI. DỰ KIẾN NGUỒN LỰC, ĐIỀU KIỆN BẢO ĐẢM CHO VIỆC THI HÀNH VĂN BẢN SAU KHI ĐƯỢC THÔNG QUA**

Việc ban hành Quyết định này sẽ không làm tăng biên chế, không tạo ra yêu cầu về bổ sung nguồn nhân lực cho bộ máy Nhà nước, không tạo ra sự công kênh trong tổ chức, biên chế của Nhà nước.

Sở Xây dựng, các Sở, ban, ngành liên quan, Ủy ban nhân dân các huyện, thị xã, thành phố trong phạm vi chức năng, nhiệm vụ thực hiện tuyên truyền đến các cơ quan, tổ chức và người dân, giúp hiểu biết, nắm bắt pháp luật kịp thời để thực hiện.

Nguồn lực về tài chính: Ngân sách Nhà nước cấp.

## **VII. NHỮNG VẤN ĐỀ XIN Ý KIẾN: Không**

Trên đây là Tờ trình đề nghị ban hành Quyết định của Ủy ban nhân dân tỉnh ban hành quy định khung giá thuê nhà ở xã hội do cá nhân tự đầu tư xây dựng trên địa bàn tỉnh Đắk Lắk.

*Gửi kèm theo Tờ trình này, gồm:*

1. Dự thảo Quyết định của Ủy ban nhân dân tỉnh.
2. Báo cáo thẩm định của Sở Tư pháp.
3. Bản tổng hợp, giải trình, tiếp thu ý kiến thẩm định; ý kiến góp ý của cơ quan, tổ chức, cá nhân; Bản chụp ý kiến góp ý.

Sở Xây dựng kính trình UBND tỉnh Đắk Lắk xem xét, quyết định./.

### **Nơi nhận:**

- Như trên;
- Sở Tư pháp (p/h);
- GD, các PGD Sở;
- Lưu: VT, QLN.

**KT.GIÁM ĐỐC  
PHÓ GIÁM ĐỐC**

**Lê Hùng**