

Số: /TTr-SXD

Kon Tum, ngày tháng năm 2024

DỰ THẢO 02

TỜ TRÌNH

Đề nghị ban hành Quyết định Sửa đổi, bổ sung một số điều của Quy định giá thuê, giá thuê mua nhà ở xã hội áp dụng đối với chung cư Nhà ở xã hội thuộc sở hữu nhà nước tại Khu đô thị phía Nam cầu Đăk Bla, thành phố Kon Tum ban hành kèm theo Quyết định số 31/2023/QĐ-UBND ngày 01 tháng 6 năm 2023 của Ủy ban nhân dân tỉnh đã được sửa đổi, bổ sung một số điều theo Quyết định số 11/2024/QĐ-SXD ngày 01 tháng 02 năm 2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh Kon Tum

Kính gửi: Ủy ban nhân dân tỉnh Kon Tum.

Thực hiện quy định của 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;

Thực hiện Công văn số 3670/UBND-HTKT ngày 14 tháng 10 năm 2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh. Theo đó, Ủy ban nhân dân tỉnh thống nhất chủ trương xây dựng Quyết định quy phạm pháp luật: Sửa đổi, bổ sung một số điều của Quy định giá thuê, thuê mua nhà ở xã hội áp dụng đối với chung cư Nhà ở xã hội thuộc sở hữu nhà nước tại Khu đô thị phía Nam cầu Đăk Bla, thành phố Kon Tum ban hành kèm theo Quyết định số 31/2023/QĐ-UBND ngày 01 tháng 6 năm 2023 của Ủy ban nhân dân tỉnh đã được sửa đổi, bổ sung tại Quyết định số 11/2024/QĐ-UBND ngày 01 tháng 02 năm 2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh theo trình tự thủ tục rút gọn.

Sở Xây dựng kính trình Ủy ban nhân dân tỉnh ban hành Quyết định Sửa đổi, bổ sung một số điều của Quy định giá thuê, thuê mua nhà ở xã hội áp dụng đối với chung cư Nhà ở xã hội thuộc sở hữu nhà nước tại Khu đô thị phía Nam cầu Đăk Bla, thành phố Kon Tum ban hành kèm theo Quyết định số 31/2023/QĐ-UBND ngày 01 tháng 6 năm 2023 của Ủy ban nhân dân tỉnh đã được sửa đổi, bổ sung tại Quyết định số 11/2024/QĐ-UBND ngày 01 tháng 02 năm 2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh, như sau:

I. SỰ CẦN THIẾT BAN HÀNH VĂN BẢN

Căn cứ kết quả cuộc họp trao đổi, thảo luận về tính pháp lý của một số văn bản do Ủy ban nhân dân tỉnh Kon Tum ban hành do Cục Kiểm tra văn bản quy phạm pháp luật (Bộ Tư pháp) tổ chức vào ngày 8/8/2024 tại Thành phố Hồ Chí Minh (Theo báo cáo số 361/BC-STP ngày 13/8/2024 của Sở Tư pháp) và Kết luận kiểm tra số 64/KL-KTrVB ngày 26/9/2024 của Cục Kiểm tra văn bản quy phạm

pháp luật. Theo đó: Đối với Quyết định số 11/2024/QĐ-UBND ngày 01/02/2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh Kon Tum Sửa đổi một số điều của Quy định giá thuê, giá thuê mua nhà ở xã hội áp dụng đối với chung cư Nhà ở xã hội thuộc sở hữu nhà nước tại Khu đô thị phía Nam cầu Đăk Bla, thành phố Kon Tum ban hành kèm theo Quyết định số 31/2023/QĐ-UBND ngày 01 tháng 6 năm 2023 của Ủy ban nhân dân tỉnh Kon Tum, Cục Kiểm tra văn bản quy phạm pháp luật nhận định dấu hiệu trái pháp luật:

“Khoản 5 Điều 1 Quyết định số 11/2024/QĐ-UBND sửa đổi khoản 4 Điều 3 Quyết định số 31/2023/QĐ-UBND quy định: Người thuê mua nhà ở xã hội có trách nhiệm thanh toán trước cho bên thuê mua 20% giá trị của nhà ở thuê mua, trừ trường hợp người thuê mua có điều kiện thanh toán trước thì được thanh toán không quá 50% giá trị nhà ở cho thuê mua và chi phí bảo trì đóng 01 (một) lần tương ứng 2% giá trị của nhà ở thuê mua; số tiền còn lại được tính thành tiền thuê nhà ở và được thanh toán theo quy định tại khoản 4 Điều 2 Quy định này trong thời hạn tối thiểu 60 tháng và tối đa 240 tháng kể từ ngày ký hợp đồng thuê mua nhà ở.”

Tuy nhiên, theo quy định của Luật Nhà ở thì trường hợp người thuê mua có điều kiện thanh toán trước thì được thanh toán không quá 50% giá trị nhà ở thuê mua (khoản 17 Điều 3); thời hạn của hợp đồng thuê nhà ở xã hội tối thiểu là 05 năm; thời hạn thanh toán tiền thuê mua nhà ở xã hội tối thiểu là 05 năm, kể từ ngày ký hợp đồng thuê mua nhà ở (khoản 2 Điều 62). Theo đó, nguyên tắc thanh toán người thuê mua thanh toán trước cho bên cho thuê mua trong trường hợp người thuê mua có điều kiện thanh toán trước thì được thanh toán không quá 50% (không bao gồm chi phí bảo trì); pháp luật không quy định thời hạn tối đa, thời hạn và phương thức thanh toán thực hiện theo hợp đồng mua bán nhà ở - tức là thực hiện theo thỏa thuận của bên thuê mua và bên cho thuê mua. Do đó, việc Quyết định số 11/2024/QĐ-UBND thêm phần chi phí bảo trì đóng 01 lần tương ứng 2% giá trị của nhà ở thuê mua và quy định thời hạn thanh toán tiền thuê mua nhà ở xã hội là 240 tháng kể từ ngày ký hợp đồng là không phù hợp với quy định của pháp luật về nhà ở”

Kiến nghị xử lý: Khẩn trương xử lý nội dung trái pháp luật của Quyết định số 11/2024/QĐ-UBND.

Do đó, việc Ủy ban nhân dân tỉnh ban hành Quyết định Sửa đổi, bổ sung một số điều của Quy định giá thuê, thuê mua nhà ở xã hội áp dụng đối với chung cư Nhà ở xã hội thuộc sở hữu nhà nước tại Khu đô thị phía Nam cầu Đăk Bla, thành phố Kon Tum ban hành kèm theo Quyết định số 31/2023/QĐ-UBND ngày 01 tháng 6 năm 2023 của Ủy ban nhân dân tỉnh đã được sửa đổi, bổ sung tại Quyết định số 11/2024/QĐ-UBND ngày 01 tháng 02 năm 2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh là cần thiết.

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

1. Mục đích

Việc xây dựng văn bản nhằm mục đích sửa đổi các nội dung trái pháp luật và bổ sung các quy định phù hợp với quy định pháp luật hiện hành.

2. Quan điểm xây dựng dự thảo văn bản

Việc xây dựng Quyết định đảm bảo trình tự, thủ tục được 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 tháng 5 năm 2016 và Nghị định số 154/2020/NĐ-CP ngày 31 tháng 12 năm 2020 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 34/2016/NĐ-CP và các văn bản quy phạm pháp luật khác có liên quan.

III. 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. Thực hiện nhiệm vụ được giao tại Công văn số 3670/UBND-HTKT ngày 14 tháng 10 năm 2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh, 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 cổng thông tin điện tử tỉnh Kon Tum, cổng thông tin điện tử Sở Xây dựng để các cơ quan, tổ chức, 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 tại Báo cáo số /BC-STP, ngày năm 2024 trình Ủy ban nhân dân tỉnh ban hành.

IV. PHẠM VI ĐIỀU CHỈNH, ĐỐI TƯỢNG ÁP DỤNG CỦA DỰ THẢO VĂN BẢN

1. Phạm vi điều chỉnh

Sửa đổi, bổ sung khoản 4 Điều 3 Quy định giá thuê, giá thuê mua nhà ở xã hội áp dụng đối với chung cư Nhà ở xã hội thuộc sở hữu nhà nước tại Khu đô thị phía Nam cầu Đăk Bla, thành phố Kon Tum ban hành kèm theo Quyết định số 31/2023/QĐ-UBND ngày 01 tháng 6 năm 2023 của Ủy ban nhân dân tỉnh được sửa đổi tại khoản 5 Điều 1 Quyết định số 11/2024/QĐ-SXD ngày 01 tháng 02 năm 2024.

2. Các nội dung khác có liên quan: Giữ nguyên theo Quyết định số 31/2023/QĐ-UBND ngày 01 tháng 6 năm 2023 của Ủy ban nhân dân tỉnh được sửa đổi tại Quyết định số 11/2024/QĐ-SXD ngày 01 tháng 02 năm 2024.

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

1. Bố cục: Bố cục của dự thảo quy định gồm 03 điều.

2. Nội dung cơ bản các điều của dự thảo văn bản

- Điều 1: Quy định về nội dung sửa đổi.
- Điều 2: Quy định về hiệu lực thi hành.
- Điều 3: Quy định về trách nhiệm tổ chức thực hiện.

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

Theo Quyết định số 31/2023/QĐ-UBND ngày 01 tháng 6 năm 2023 của Ủy ban nhân dân tỉnh (được sửa đổi tại Quyết định số 11/2024/QĐ-SXD ngày 01 tháng 02 năm 2024).

VI. NHỮNG VẤN ĐỀ XIN Ý KIẾN: Không.

Trên đây là Tờ trình đề nghị ban hành Quyết định của Ủy ban nhân dân tỉnh Sửa đổi, bổ sung một số điều của Quy định giá thuê, thuê mua nhà ở xã hội áp dụng đối với chung cư Nhà ở xã hội thuộc sở hữu nhà nước tại Khu đô thị phía Nam cầu Đăk Bla, thành phố Kon Tum ban hành kèm theo Quyết định số 31/2023/QĐ-UBND ngày 01 tháng 6 năm 2023 của Ủy ban nhân dân tỉnh đã được sửa đổi, bổ sung tại Quyết định số 11/2024/QĐ-UBND ngày 01 tháng 02 năm 2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh. 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 góp ý của cơ quan, tổ chức, cá nhân; Bản chụp ý kiến góp ý.

Sở Xây dựng trình Ủy ban nhân dân tỉnh xem xét, quyết định./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Sở Tư pháp;
- Lãnh đạo Sở;
- Lưu: VT, PTĐT.

GIÁM ĐỐC**Nguyễn Quang Hải**