

Số: /BC-STP

An Giang, ngày tháng 6 năm 2026

## BÁO CÁO

### Kết quả thẩm định dự thảo Quyết định quy định về đối tượng và điều kiện được mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội trên địa bàn tỉnh An Giang

Sở Tư pháp nhận được Công văn số 6326/SXD-VP ngày 22/6/2026 của Sở Xây dựng về đề nghị thẩm định dự thảo Tờ trình, Quyết định quy định về đối tượng và điều kiện được mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội trên địa bàn tỉnh An Giang. Sở Tư pháp báo cáo kết quả thẩm định đối với nội dung tại dự thảo Quyết định như sau:

#### I. Ý KIẾN THẨM ĐỊNH TỪNG NỘI DUNG

**1. Sự phù hợp của nội dung dự thảo Quyết định với chủ trương, đường lối của Đảng, chính sách của Nhà nước; tính hợp hiến, tính hợp pháp, tính thống nhất với hệ thống pháp luật của dự thảo Quyết định**

Căn cứ khoản 6 Điều 75 Nghị định số 100/2024/NĐ-CP ngày 26/7/2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở về phát triển và quản lý nhà ở xã hội, cụ thể “*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*”, Ủy ban nhân dân tỉnh An Giang (trước hợp nhất tỉnh) ban hành Quyết định số 50/2024/QĐ-UBND ngày 18/10/2024 quy định về đối tượng và điều kiện được mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội trên địa bàn tỉnh An Giang. Quyết định số 50/2024/QĐ-UBND được tiếp tục áp dụng trên phạm vi đơn vị hành chính tỉnh An Giang mới theo Quyết định số 159/QĐ-UBND ngày 01/7/2025 của Ủy ban nhân dân tỉnh.

Căn cứ khoản 2 Điều 9 Nghị quyết số 201/2025/QH15 ngày 29/5/2025 của Quốc hội về thí điểm một số cơ chế, chính sách đặc thù phát triển nhà ở xã hội, quy định: “*2. Trường hợp đối tượng được hưởng chính sách hỗ trợ về nhà ở xã hội theo quy định của pháp luật về nhà ở có địa điểm làm việc cách xa nơi ở của mình thì điều kiện về nhà ở để được mua, thuê mua nhà ở xã hội là chưa được mua hoặc thuê mua nhà ở xã hội, chưa có nhà ở thuộc sở hữu của mình hoặc có nhà ở thuộc sở hữu của mình nhưng cách xa địa điểm làm việc. Căn cứ điều kiện thực tế của địa phương, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định chi tiết về trường hợp có nhà ở thuộc sở hữu của mình nhưng cách xa địa điểm làm việc được hưởng chính sách hỗ trợ về nhà ở xã hội*”, ngày 26/9/2025, Ủy ban nhân dân tỉnh An Giang ban hành Quyết định số 11/2025/QĐ-UBND quy định chi tiết điều kiện về nhà ở để được mua, thuê

mua nhà ở xã hội đối với trường hợp có nhà ở thuộc sở hữu của mình nhưng cách xa địa điểm làm việc trên địa bàn tỉnh An Giang. Hiện nay, Nghị quyết số 201/2025/QH15 vẫn còn hiệu lực thi hành. Tuy nhiên, theo Sở Xây dựng thì trong quá trình thi hành Quyết định số 11/2025/QĐ-UBND có bất cập, cụ thể về nội dung giới hạn vị trí dự án nhà ở xã hội để đối tượng có nhà ở thuộc sở hữu của mình nhưng cách xa địa điểm làm việc được mua và giới hạn đối tượng được hưởng chính sách hỗ trợ về nhà ở xã hội.

Khoản 3 Điều 1 Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật quy định Ủy ban nhân dân tỉnh ban hành Quyết định để quy định “a) Chi tiết điều, khoản, điểm và các nội dung khác được giao trong văn bản quy phạm pháp luật của cơ quan nhà nước cấp trên”; khoản 1 Điều 8 Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật quy định “Văn bản quy phạm pháp luật chỉ được sửa đổi, bổ sung, thay thế bằng văn bản quy phạm pháp luật của chính cơ quan, người có thẩm quyền đã ban hành văn bản đó...”.

Căn cứ quy định nêu trên, việc tham mưu Ủy ban nhân dân tỉnh ban hành Quyết định quy định về đối tượng và điều kiện được mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội trên địa bàn tỉnh An Giang (thay thế Quyết định số 50/2024/QĐ-UBND và Quyết định số 11/2025/QĐ-UBND) **là đúng thẩm quyền**.

**2. Về sự cần thiết, tính hợp lý của thủ tục hành chính; nguồn tài chính; nguồn nhân lực, việc phân cấp, thực hiện nhiệm vụ, quyền hạn được phân cấp; việc ứng dụng, thúc đẩy phát triển khoa học, công nghệ, đổi mới sáng tạo và chuyển đổi số**

a) Nội dung dự thảo Quyết định không quy định thủ tục hành chính.

b) Về nguồn tài chính: Sở Tài chính “*thống nhất với dự thảo Tờ trình, Quyết định*” tại Công văn số 4329/STC-DNHTĐT ngày 22/5/2026.

c) Về nguồn nhân lực và việc phân cấp, thực hiện nhiệm vụ, quyền hạn được phân cấp: Sở Nội vụ có ý kiến “*thống nhất dự thảo Tờ trình, Quyết định*” tại Công văn số 5018/SNV-VP ngày 25/3/2026.

d) Việc ứng dụng, thúc đẩy phát triển khoa học, công nghệ, đổi mới sáng tạo và chuyển đổi số: Sở Khoa học và Công nghệ có ý kiến “*Qua nghiên cứu dự thảo Tờ trình, Quyết định ... thống nhất và nội dung dự thảo*” tại Công văn số 3142/SKHCN- VP ngày 24/5/2026.

**3. Ngôn ngữ, thể thức, kỹ thuật trình bày và trình tự, thủ tục soạn thảo Quyết định**

a) Ngôn ngữ, thể thức, kỹ thuật trình bày và nội dung dự thảo Quyết định

Ngày 03/6/2026, Sở Tư pháp có Công văn số 3868/STP-XDTHPL góp ý dự thảo Quyết định. Sở Xây dựng cơ bản có tiếp thu, tuy nhiên còn những nội dung chưa được tiếp thu nhưng không có giải trình, cụ thể:

- Viện dẫn văn bản quy phạm pháp luật tại các điều, khoản còn chưa đúng quy định tại khoản 38 Điều 1 Nghị định số 187/2025/NĐ-CP ngày 01/7/2025 của Chính phủ. Đề nghị Sở Xây dựng rà soát theo quy định:

*“1. Việc viện dẫn văn bản được thực hiện như sau:*

*a) Đối với văn bản được viện dẫn là luật, pháp lệnh, khi viện dẫn phải ghi đầy đủ tên văn bản và số, ký hiệu của văn bản; ...*

*Lần viện dẫn tiếp theo, ghi tên loại văn bản, số, ký hiệu của văn bản; đối với văn bản đã được sửa đổi, bổ sung thì ghi thêm sau số, ký hiệu của văn bản cụm từ “được sửa đổi, bổ sung bởi” và tên loại văn bản, số, ký hiệu văn bản;*

*b) Đối với văn bản khác, khi viện dẫn lần đầu phải ghi tên loại văn bản, số, ký hiệu văn bản và tên gọi của văn bản. ...*

*Lần viện dẫn tiếp theo, ghi tên loại văn bản, số, ký hiệu của văn bản; đối với văn bản đã được sửa đổi, bổ sung thì ghi thêm sau số, ký hiệu của văn bản cụm từ “được sửa đổi, bổ sung bởi” và tên loại văn bản, số, ký hiệu văn bản.”.*

- Tại điểm c khoản 1, điểm b, c, d khoản 2 Điều 3 và Điều 4: Theo nội dung tại khoản 6 Điều 75 Nghị định số 100/2024/NĐ-CP và khoản 2 Điều 9 Nghị quyết số 201/2025/QH15 không giao quy định về giấy tờ và hồ sơ, đồng thời nội dung của các quy định trên chỉ là viện dẫn quy định pháp luật Trung ương (trừ phụ lục kèm theo Quyết định chưa xác định được cơ sở pháp lý ban hành). Do đó, đề xuất bỏ.

- Nơi nhận: Điều chỉnh cụm từ “Nhu điều 7” thành “Nhu Điều 7”.

- Phụ lục: Đề nghị nêu căn cứ để tham mưu việc ban hành Mẫu giấy xác nhận đã có nhà ở thuộc sở hữu của mình nhưng cách xa địa điểm làm việc để được mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội tại điểm c khoản 1 Điều 3 và Phụ lục kèm theo dự thảo Quyết định. Tuy nhiên, theo hồ sơ hiện nay, Sở Xây dựng vẫn chưa cung cấp được cơ sở pháp lý để quy định Mẫu nêu trên. Qua rà soát sơ bộ, Sở Tư pháp chưa tìm được căn cứ pháp lý quy định, trường hợp pháp luật không giao địa phương quy định chi tiết, việc xây dựng Mẫu có thể dẫn đến hiểu lầm phát sinh hồ sơ thủ tục hành chính. Đề nghị Sở Xây dựng nghiên cứu, rà soát và điều chỉnh cho phù hợp.

Ngoài nội dung nêu trên, đề nghị rà soát, điều chỉnh một số nội dung như sau:

- Khoản 1 Điều 5 quy định *“1. Các đối tượng quy định tại khoản 2 Điều 2 Quyết định này đã có nhà ở thuộc sở hữu của mình **tại các đặc khu, xã đảo** nhưng có địa điểm làm việc tại các địa phương khác trong tỉnh và ngược lại”*

Nội dung tại quy định chưa đầy đủ về điều kiện của đối tượng được mua nhà ở xã hội trong trường hợp đã có nhà ở. Ví dụ, tại khoản 2, 3 Điều 5 có điều kiện về khoảng cách, về địa điểm làm việc so với dự án nhà ở xã hội (cùng hoặc liền kề).

Trường hợp khoản 1 Điều 5 dự thảo Quyết định, cơ quan soạn không quy định điều kiện về khoảng cách, về địa điểm làm việc so với dự án nhà ở xã hội cho các đối tượng tại khoản này thì cần quy định rõ, gợi ý: “*Các đối tượng quy định tại khoản 2 Điều 2 Quyết định này đã có nhà ở thuộc sở hữu của mình tại các đặc khu, xã đảo nhưng có địa điểm làm việc tại các xã, phường, đặc khu khác trong tỉnh và ngược lại thì được mua nhà ở xã hội mà không cần đảm bảo điều kiện về khoảng cách hay địa điểm làm việc so với dự án nhà ở xã hội như khoản 2, 3 Điều này.*”.

- Điểm a khoản 2 và điểm a khoản 3 Điều 5: Cụm từ “*Trường hợp đối tượng sở hữu nhiều nhà ở, thì...*” đề nghị điều chỉnh thành “*Trường hợp đối tượng sở hữu từ 02 nhà ở trở lên thì...*”.

- Điểm b khoản 2 Điều 5: Cụm từ “*Địa điểm làm việc của các đối tượng quy định tại khoản 2 Điều 2 Quyết định này*” hay “*Địa điểm làm việc của các đối tượng quy định tại khoản này...*”, lý do: Tại khoản 2 Điều 5, đối tượng tại khoản 2 Điều 2 Quyết định chịu ràng buộc về điều kiện mua nhà ở xã hội trong trường hợp đã có nhà ở đã trừ trường hợp khoản 1 và khoản 3 Điều 5.

- Điểm c khoản 2 và điểm c khoản 3 Điều 5 có nội dung “*Xác định bằng lộ trình giao thông đường bộ ngắn nhất*”. Như vậy “lộ trình giao thông đường bộ” xác định theo quy định nào.

- Khoản 3 Điều 5 quy định “*3. Các đối tượng quy định tại khoản 7 Điều 76 của Luật Nhà ở năm 2023 thuộc trường hợp đã có nhà ở thuộc sở hữu của mình nhưng cách xa địa điểm làm việc khi khoảng cách từ vị trí nơi có nhà ở thuộc sở hữu của mình nhưng cách xa địa điểm làm việc khi đáp ứng được đồng thời các điều kiện sau: ...*”

Đề nghị xác định đối tượng tại khoản này có trừ đối tượng tại khoản 1 Điều 5 hay không. Trường hợp có, đề nghị điều chỉnh lại nội dung trên và điểm b khoản 3 Điều này cho phù hợp.

- Thể thức, kỹ thuật trình bày: Lỗi chưa có khoảng cách chữ của cụm từ “*Nghị định số 140/2025/NĐ-CP*” (căn cứ số 5), “*khoản 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9...*” (khoản 2 Điều 2), “*Trung tâm Công báo -Tin học tỉnh*” (nơi nhận); sau dấu hai chấm (:) đề nghị viết hoa âm tiết thứ nhất của từ đầu tiên; từ “*Ủy*” thành “*Ủy*” (khoản 3 Điều 7); đánh số trang văn bản.

#### b) Thủ tục soạn thảo Quyết định

Cơ bản đảm bảo thủ tục như sau:

- Dự thảo Quyết định được Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh chấp thuận cho xây dựng Quyết định tại Công văn số 7881/VP-KT ngày 07/5/2026 của Văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh (thủ tục thông thường).

- Lấy ý kiến cơ quan, đơn vị có liên quan, trong đó có lấy ý kiến của Sở Tài chính, Sở Nội vụ, Sở Tư pháp, Sở Khoa học và Công nghệ; đề nghị Văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh đăng trên cổng thông tin điện tử tỉnh hồ sơ dự thảo Quyết định. Thời gian lấy ý kiến và đăng cổng thông tin điện tử tỉnh đảm bảo

thời gian ít nhất 10 ngày theo quy định (Công văn số 4795/SXD-VP ngày 19/5/2026; Công văn số 4903/SXD-VP ngày 21/5/2026).

- Thực hiện gửi Sở Tư pháp đề thẩm định dự thảo Quyết định trước khi trình Ủy ban nhân dân tỉnh xem xét, ban hành.

**4. Bản so sánh, thuyết minh nội dung dự thảo Quyết định:** Tại cột 3 dòng 1 còn nội dung “*Thuyết minh những nội dung được kế thừa; nội dung được sửa đổi, bổ sung; nội dung thay thế, bãi bỏ (nếu có)*”, đề nghị thuyết minh cụ thể nội dung trên tương ứng với điều khoản được thay thế.

## **II. KẾT LUẬN**

Hồ sơ dự thảo quyết định đủ điều kiện trình Ủy ban nhân dân tỉnh ban hành sau khi cơ quan chủ trì soạn thảo nghiên cứu, tiếp thu, giải trình đầy đủ ý kiến được nêu tại Báo cáo thẩm định này.

Trên đây là Báo cáo kết quả thẩm định của Sở Tư pháp kính gửi Quý cơ quan./.

### ***Nơi nhận:***

- Ủy ban nhân dân tỉnh;
- Văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh;
- Sở Xây dựng;
- Giám đốc, các Phó Giám đốc Sở;
- Công thông tin điện tử Sở Tư pháp;
- Lưu: VT, XDTHPL, dthang.

**GIÁM ĐỐC**

**Trịnh Tuấn Ngọc**