

Số: /BCTĐ-STP

Thanh Hóa, ngày tháng năm 2026

BÁO CÁO THẨM ĐỊNH

Dự thảo Nghị quyết của Hội đồng nhân dân tỉnh về việc thông qua điều chỉnh Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Thanh Hóa đến năm 2030

Kính gửi: Chủ tịch UBND tỉnh

Sở Tư pháp nhận được Công văn số 5396/UBND-CNXXDKH ngày 29/3/2026 của UBND tỉnh về việc hoàn thiện hồ sơ đề nghị phê duyệt điều chỉnh Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Thanh Hóa đến năm 2030. Sau khi nghiên cứu hồ sơ dự thảo, căn cứ quy định của pháp luật có liên quan, Sở Tư pháp có ý kiến như sau:

1. Về thẩm quyền ban hành văn bản:

Hội đồng nhân dân tỉnh đã ban hành Nghị quyết số 113/NQ-HĐND ngày 17/7/2021 về việc thông qua Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Thanh Hóa đến năm 2030 và Nghị quyết số 542/NQ-HĐND ngày 31/5/2024 về việc thông qua điều chỉnh Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Thanh Hóa đến năm 2030.

Điểm e khoản 1, điểm b và điểm c khoản 2 Điều 10 Nghị định số 95/2024/NĐ-CP quy định:

“Điều 10. Trình tự, thủ tục xây dựng, phê duyệt, điều chỉnh chương trình phát triển nhà ở cấp tỉnh

1. Trình tự, thủ tục xây dựng, phê duyệt chương trình phát triển nhà ở cấp tỉnh được thực hiện như sau:

...

e) Sau khi Hội đồng nhân dân cấp tỉnh thông qua chương trình phát triển nhà ở, trong thời gian tối đa 15 ngày, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh phải ban hành quyết định phê duyệt chương trình phát triển nhà ở cấp tỉnh và đăng tải chương trình này trên Cổng thông tin điện tử của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh, đồng thời gửi cho cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh để đăng tải trên Cổng thông tin điện tử của cơ quan này và gửi chương trình về Bộ Xây dựng để theo dõi việc thực hiện.

2. Trình tự, thủ tục điều chỉnh chương trình phát triển nhà ở cấp tỉnh được thực hiện như sau:

...

b) Trình tự điều chỉnh chương trình phát triển nhà ở cấp tỉnh được thực hiện theo quy định tại khoản 1 Điều này;

c) Thời gian xây dựng, phê duyệt điều chỉnh chương trình phát triển nhà ở tối đa là 12 tháng, kể từ khi có một trong các căn cứ quy định tại khoản 1 Điều 28 của Luật Nhà ở.

Trường hợp các địa phương đã phê duyệt chương trình phát triển nhà ở mà trong chương trình chưa có chỉ tiêu về phát triển nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân hoặc đã có chỉ tiêu cho các đối tượng này nhưng Bộ Quốc phòng, Bộ Công an đề nghị điều chỉnh chỉ tiêu thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh báo cáo Hội đồng nhân dân cùng cấp quyết định bổ sung hoặc điều chỉnh các chỉ tiêu này trong chương trình phát triển nhà ở; việc bổ sung, điều chỉnh các chỉ tiêu này chỉ thực hiện một lần trong cả giai đoạn chương trình đã phê duyệt.”

Căn cứ nội dung và quy định nêu trên, HĐND tỉnh ban hành Nghị quyết về việc thông qua điều chỉnh Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Thanh Hóa đến năm 2030 là phù hợp về thẩm quyền.

2. Về nội dung văn bản:

- Điều 1 dự thảo có một số nội dung điều chỉnh chương trình phát triển nhà ở tỉnh Thanh Hóa đến năm 2030 như: diện tích nhà ở bình quân đầu người tại khu vực đô thị, khu vực nông thôn và trên địa bàn tỉnh, chất lượng nhà ở tại đô thị và nông thôn (điểm 1.2 khoản 1); dự kiến nhu cầu về diện tích nhà ở của từng loại hình nhà ở phát triển theo dự án (khoản 3).

Đề nghị cơ quan soạn thảo xem xét lại các nội dung này, bởi:

Khoản 1 Điều 28 Luật Nhà ở năm 2023 quy định: “*Việc điều chỉnh chương trình phát triển nhà ở cấp tỉnh được thực hiện khi có thay đổi một trong các nội dung quy định tại các điểm c, d, đ hoặc h khoản 1 Điều 27 của Luật này do điều chỉnh quy hoạch tỉnh hoặc do phê duyệt quy hoạch tỉnh trong giai đoạn mới hoặc do thành lập, giải thể, nhập, chia, điều chỉnh địa giới đơn vị hành chính cấp tỉnh”.*

Điểm c, d, đ và h khoản 1 Điều 27 Luật Nhà ở năm 2023 (được sửa đổi bởi điểm a khoản 1 Điều 29 Nghị định số 140/2025/NĐ-CP) quy định:

“Điều 27. Nội dung chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở cấp tỉnh

1. Nội dung chương trình phát triển nhà ở cấp tỉnh bao gồm:

...

c) Dự kiến diện tích đất để phát triển nhà ở xã hội, nhà ở phục vụ tái định cư, nhà ở công vụ, cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư. Dự kiến tổng nhu cầu diện tích sàn nhà ở tăng thêm trên địa bàn tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương trong kỳ chương trình phát triển nhà ở cấp tỉnh, trong đó phân định nhu

cầu về diện tích nhà ở của từng nhóm đối tượng được hưởng chính sách hỗ trợ về nhà ở xã hội, từng loại hình nhà ở phát triển theo dự án;

d) Xác định mục tiêu tổng quát, mục tiêu cụ thể cho việc phát triển nhà ở trên địa bàn tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương;

đ) Định hướng chỉ tiêu phát triển nhà ở trong kỳ chương trình, bao gồm diện tích nhà ở bình quân đầu người tại khu vực đô thị, khu vực nông thôn và trên địa bàn tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương; diện tích sàn nhà ở tối thiểu; dự kiến diện tích sàn nhà ở sẽ hoàn thành và đưa vào sử dụng trong kỳ chương trình; chất lượng nhà ở tại đô thị và nông thôn;

...

h) Khu vực dự kiến phát triển nhà;”

Căn cứ các quy định nêu trên, việc điều chỉnh chương trình phát triển nhà ở cấp tỉnh được thực hiện khi có thay đổi một trong các nội dung về diện tích nhà ở bình quân đầu người tại khu vực đô thị, khu vực nông thôn và trên địa bàn tỉnh; chất lượng nhà ở tại đô thị và nông thôn; dự kiến nhu cầu về diện tích nhà ở của từng loại hình nhà ở phát triển theo dự án... **do điều chỉnh quy hoạch tỉnh hoặc do phê duyệt quy hoạch tỉnh trong giai đoạn mới hoặc do thành lập, giải thể, nhập, chia, điều chỉnh địa giới đơn vị hành chính cấp tỉnh.** Tuy nhiên tại Tờ trình số 78/TTr-SXD, Sở Xây dựng chưa nêu được lý do điều chỉnh phù hợp với các quy định nêu trên đối với nội dung điều chỉnh về: diện tích nhà ở bình quân đầu người tại khu vực đô thị, khu vực nông thôn và trên địa bàn tỉnh; chất lượng nhà ở tại đô thị và nông thôn; dự kiến nhu cầu về diện tích nhà ở thương mại, nhà ở tái định cư.

- Khoản 1 Điều 1 dự thảo có nội dung:

“1. Điều chỉnh điểm b khoản 2 Điều 1 Nghị quyết số 113/NQ-HĐND, được điều chỉnh tại điểm 1.2 khoản 1 Điều 1 Nghị quyết số 542/NQ-HĐND về mục tiêu phát triển nhà ở, thành:

1.2. Giai đoạn 2026 - 2030:

...”

Để đảm bảo chính xác và dễ hiểu, đề nghị điều chỉnh lại như sau:

“1. Điều chỉnh điểm b khoản 2 Điều 1 Nghị quyết số 113/NQ-HĐND đã được điều chỉnh tại điểm 1.2 khoản 1 Điều 1 Nghị quyết số 542/NQ-HĐND như sau:

b) Giai đoạn 2026 – 2030

...”

Tương tự như trên, đề nghị cơ quan soạn thảo rà soát, điều chỉnh, bố cục lại các nội dung cho chính xác và phù hợp.

3. Về thể thức, kỹ thuật trình bày văn bản:

Đảm bảo theo quy định tại Nghị định số 30/2020/NĐ-CP ngày 05/3/2020 của Chính phủ về công tác văn thư.

4. Về hồ sơ trình UBND tỉnh

Thành phần hồ sơ trình UBND tỉnh chưa đảm bảo theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 10 Nghị định số 95/2024/NĐ-CP. Đề nghị cơ quan soạn thảo nghiên cứu, bổ sung đầy đủ.

5. Ý kiến của cơ quan thẩm định

Đề nghị cơ quan soạn thảo tiếp thu, giải trình đầy đủ các ý kiến thẩm định của Sở Tư pháp theo các nội dung nêu trên trước khi trình UBND tỉnh xem xét, quyết định trình HĐND tỉnh xem xét, thông qua./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Sở Xây dựng;
- Lưu: VT, XDKTVB.

GIÁM ĐỐC



Mai Xuân Bình