

Số: 691 /BC-SXD

Cà Mau, ngày 26 tháng 8 năm 2026

BÁO CÁO

Giải trình, tiếp thu ý kiến thẩm định Dự thảo Nghị quyết quy định về loại hình nhà ở xã hội, nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân được đầu tư xây dựng tại địa bàn khu vực nông thôn, khu vực ngoài địa giới hành chính phường trên địa bàn tỉnh Cà Mau

Căn cứ Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật, Nghị định số 78/2025/NĐ-CP ngày 01/4/2025 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều và biện pháp để tổ chức, hướng dẫn thi hành Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật, được sửa đổi, bổ sung tại Nghị định số 187/2025/NĐ-CP ngày 01/7/2025 của Chính phủ.

Căn cứ Nghị quyết số 172/NQ-HĐND ngày 15/7/2026 của Hội đồng nhân dân tỉnh Cà Mau về việc ban hành Danh mục Nghị quyết của Hội đồng nhân dân tỉnh quy định chi tiết tại Nghị quyết số 66.15/2026/NQ-CP ngày 13 tháng 02 năm 2026 của Chính phủ về việc ban hành một số cơ chế xử lý khó khăn, vướng mắc do quy định của pháp luật về phát triển nhà ở xã hội.

Căn cứ Công văn số 12974/UBND-NNXD ngày 04/8/2026 của Ủy ban nhân dân tỉnh về việc triển khai thực hiện Danh mục nghị quyết của Hội đồng nhân dân tỉnh quy định chi tiết tại Nghị quyết số 66.15/2026/NQ-CP ngày 13 tháng 02 năm 2026 của Chính phủ về việc ban hành một số cơ chế xử lý khó khăn, vướng mắc do quy định của pháp luật về phát triển nhà ở xã hội.

Sở Xây dựng đã tham mưu xây dựng dự thảo Nghị quyết của Hội đồng nhân dân tỉnh quy định về loại hình nhà ở xã hội, nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân được đầu tư xây dựng tại địa bàn khu vực nông thôn, khu vực ngoài địa giới hành chính phường trên địa bàn tỉnh Cà Mau. Ngày 22/8/2026, Sở Tư pháp có Báo cáo thẩm định số 1019/BC-STP đối với dự thảo Nghị quyết. Qua nghiên cứu ý kiến thẩm định của Sở Tư pháp, đối chiếu các quy định có liên quan, Sở Xây dựng tiếp thu, giải trình ý kiến thẩm định tại Phụ lục kèm theo.

Sở Xây dựng báo cáo UBND tỉnh xem xét, quyết định./.

(Kèm theo Phụ lục tổng hợp, giải trình, tiếp thu ý kiến thẩm định)

Nơi nhận:

- UBND tỉnh;
- Sở Tư pháp;
- Ban GD Sở;
- Tổ soạn thảo;
- Lưu: VT, QLN (LP).

**KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC**



Dương Chí Bình

Phụ lục

BẢNG TỔNG HỢP, GIẢI TRÌNH, TIẾP THU Ý KIẾN THẨM ĐỊNH

Dự thảo Nghị quyết quy định về loại hình nhà ở xã hội, nhà ở cho lực lượng vũ trang được đầu tư xây dựng tại địa bàn khu vực nông thôn, khu vực ngoài địa giới hành chính phường trên địa bàn tỉnh Cà Mau
(Kèm theo Báo cáo số: 691 /BC-SXD ngày 26 / 8 /2026 của Sở Xây dựng)



TT	Ý KIẾN THẨM ĐỊNH CỦA SỞ TƯ PHÁP (Báo cáo số 1019/BC-STP ngày 22/8/2026)	Ý KIẾN CỦA CƠ QUAN SOẠN THẢO
1	Sự cần thiết ban hành văn bản	
	Thực hiện khoản 2 Điều 2 Nghị quyết số 66.15/2026/NQ-CP ngày 13 tháng 02 năm 2026 của Chính phủ về việc ban hành một số cơ chế xử lý khó khăn, vướng mắc do quy định của pháp luật về phát triển nhà ở xã hội; Nghị quyết số 172/NQ-HĐND ngày 15 tháng 7 năm 2026 của Thường trực Hội đồng nhân dân ban hành Danh mục nghị quyết của Hội đồng nhân dân tỉnh quy định chi tiết tại Nghị quyết số 66.15/2026/NQ-CP ngày 13 tháng 02 năm 2026 của Chính phủ về việc ban hành một số cơ chế xử lý khó khăn, vướng mắc do quy định của pháp luật về phát triển nhà ở xã hội. Việc Sở Xây dựng tham mưu Ủy ban nhân dân tỉnh, trình Hội đồng nhân dân tỉnh ban hành “Nghị quyết quy định về loại hình nhà ở xã hội, nhà ở cho lực lượng vũ trang được đầu tư xây dựng tại địa bàn khu vực nông thôn, khu vực ngoài địa giới hành chính phường trên địa bàn tỉnh Cà Mau” là cần thiết, phù hợp với nhiệm vụ được giao.	-
2	Phạm vi điều chỉnh và đối tượng áp dụng của dự thảo Nghị quyết	
	Dự thảo Nghị quyết quy định về loại hình nhà ở xã hội, nhà ở cho lực lượng vũ trang được đầu tư xây dựng tại địa bàn khu vực nông thôn, khu vực ngoài địa giới hành chính	-

TT	Ý KIẾN THẨM ĐỊNH CỦA SỞ TƯ PHÁP (Báo cáo số 1019/BC-STP ngày 22/8/2026)	Ý KIẾN CỦA CƠ QUAN SOẠN THẢO
	phường trên địa bàn tỉnh Cà Mau (dự thảo Nghị quyết) đã thể hiện rõ phạm vi điều chỉnh và đối tượng áp dụng phù hợp với nội dung quy định cụ thể của văn bản.	
3	Sự phù hợp của nội dung dự thảo Nghị quyết với chủ trương, đường lối của Đảng	
	Qua xem xét nội dung của dự thảo Nghị quyết, đối chiếu với các chủ trương của Đảng có liên quan, Sở Tư pháp nhận thấy dự thảo Nghị quyết đảm bảo phù hợp với chủ trương, đường lối của Đảng.	-
4	Tính hợp hiến, tính hợp pháp, tính thống nhất của dự thảo Nghị quyết với hệ thống pháp luật	
	a) <i>Tính hợp Hiến, hợp pháp</i>: Đối chiếu nội dung của dự thảo Nghị quyết với các quy định của pháp luật có liên quan, Sở Tư pháp nhận thấy dự thảo Nghị quyết thuộc thẩm quyền của Hội đồng nhân dân tỉnh, đảm bảo tính hợp Hiến, hợp pháp. b) <i>Tính thống nhất của hệ thống pháp luật</i>: Dự thảo Nghị quyết được xây dựng trên cơ sở quy định của hệ thống pháp luật, gồm các căn cứ: Luật Tổ chức chính quyền địa phương số 72/2025/QH15; Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật số 64/2025/QH15 được sửa đổi, bổ sung bởi Luật số 87/2025/QH15; Luật Nhà ở số 27/2023/QH15 được sửa đổi, bổ sung bởi Luật số 43/2024/QH15; Nghị quyết số 66.15/2026/NQ-CP ngày 13 tháng 02 năm 2026 của Chính phủ về việc ban hành một số cơ chế xử lý khó khăn, vướng mắc do quy định của pháp luật về phát triển nhà ở xã hội. Đối chiếu các căn cứ nêu trên, Sở Tư pháp nhận thấy dự thảo Nghị quyết đảm bảo tính thống nhất của hệ thống pháp luật.	-

TT	Ý KIẾN THẨM ĐỊNH CỦA SỞ TƯ PHÁP (Báo cáo số 1019/BC-STP ngày 22/8/2026)	Ý KIẾN CỦA CƠ QUAN SOẠN THẢO
5	Nguồn tài chính, nguồn lực	
	Qua xem xét nội dung đề nghị của cơ quan chủ trì xây dựng dự thảo Nghị quyết và Tờ trình, trình Hội đồng nhân dân tỉnh xem xét, ban hành. Sở Tư pháp nhận thấy cơ quan chủ trì xây dựng đã dự kiến được nguồn nhân lực đảm bảo thi hành Nghị quyết khi Nghị quyết được ban hành và triển khai thực hiện trong thực tế	-
6	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	
	Dự thảo Nghị quyết quy định về loại hình nhà ở xã hội, nhà ở cho lực lượng vũ trang được đầu tư xây dựng tại địa bàn khu vực nông thôn, khu vực ngoài địa giới hành chính phường trên địa bàn tỉnh Cà Mau không có nội dung 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.	-
7	Ngôn ngữ, thể thức, kỹ thuật trình bày và trình tự thủ tục soạn thảo Nghị quyết	
	- Về ngôn ngữ, thể thức, kỹ thuật trình bày: Cơ quan chủ trì soạn thảo rà soát, hoàn chỉnh theo quy định tại Nghị định số 78/2025/NĐ-CP ngày 01 tháng 4 năm 2025 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều và biện pháp để tổ chức, hướng dẫn thi hành Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật; Nghị định số 187/2025/NĐ-CP ngày 01 tháng 7 năm 2025 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 78/2025/NĐ-CP ngày 01/4/2025 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều và biện pháp để tổ chức, hướng dẫn thi hành Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật và	-

TT	Ý KIẾN THẨM ĐỊNH CỦA SỞ TƯ PHÁP (Báo cáo số 1019/BC-STP ngày 22/8/2026)	Ý KIẾN CỦA CƠ QUAN SOẠN THẢO
	Nghị định số 79/2025/NĐ-CP ngày 01/4/2025 của Chính phủ về kiểm tra, rà soát, hệ thống hóa và xử lý văn bản quy phạm pháp luật. - Về trình tự, thủ tục soạn thảo văn bản: Dự thảo Nghị quyết được cơ quan chủ trì soạn thảo xây dựng, lấy ý kiến, gửi thẩm định, đảm bảo thực hiện đúng trình tự, thủ tục và hồ sơ theo quy định.	
7	Ý kiến của Cơ quan thẩm định	
	Để nội dung dự thảo Nghị quyết được chặt chẽ, Sở Tư pháp có ý kiến đề Sở Xây dựng nghiên cứu, hoàn chỉnh nội dung của dự thảo Nghị quyết, nhằm đảm bảo phù hợp, thống nhất với quy định của hệ thống pháp luật có liên quan như sau:	
	a) Đối với dự thảo Nghị quyết	
	Về tên gọi dự thảo Nghị quyết: Đề nghị bám sát nhiệm vụ được giao theo quy định tại khoản 2 Điều 2 Nghị quyết số 66.15/2026/NQ-CP để điều chỉnh cho chặt chẽ.	Tiếp thu, đã điều chỉnh tên Nghị quyết bám sát nhiệm vụ được giao theo khoản 2 Điều 2 Nghị quyết số 66.15/2026/NQ-CP: <i>“Nghị quyết quy định về loại hình nhà ở xã hội, nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân được đầu tư xây dựng tại địa bàn khu vực nông thôn, khu vực ngoài địa giới hành chính phường trên địa bàn tỉnh Cà Mau”</i>.
	Tại Điều 1: Đề nghị bỏ cụm từ “ngày 13 tháng 02 năm 2026 của Chính phủ” cho phù hợp với quy định viện dẫn văn bản quy phạm pháp luật tại Điều 68 Nghị định số 78/2025/NĐ-CP được sửa đổi, bổ sung bởi Nghị định số 187/2025/NĐ-CP.	Tiếp thu, đã điều chỉnh theo ý kiến thẩm định của Sở Tư pháp
	Tại Điều 2: Đề nghị rà soát lại đối tượng áp dụng để hoàn chỉnh cho phù hợp, tương xứng phạm vi điều chỉnh được quy định tại Điều 1.	Tiếp thu, đã điều chỉnh theo ý kiến thẩm định của Sở Tư pháp và đã rà soát lại Điều 2

TT	Ý KIẾN THẨM ĐỊNH CỦA SỞ TƯ PHÁP (Báo cáo số 1019/BC-STP ngày 22/8/2026)	Ý KIẾN CỦA CƠ QUAN SOẠN THẢO
	Tại Điều 3 “Quy định về loại nhà ở xã hội đối với khu vực nông thôn (nằm trên địa bàn xã hoặc các xã liền kề), khu vực ngoài địa giới hành chính phường được phép đầu tư dự án nhà ở xã hội là nhà liên kế thấp tầng”. Tuy nhiên, tại khoản 2 Điều 2 Nghị quyết số 66.15/2026/NQ-CP quy định: <i>“Tại các thành phố trực thuộc trung ương và các khu vực nằm trong địa giới hành chính phường thuộc tỉnh, nhà ở xã hội, nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân là nhà chung cư. Đối với các khu vực còn lại, Hội đồng nhân dân cấp tỉnh chịu trách nhiệm quyết định về loại hình nhà ở xã hội, nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân bảo đảm phù hợp với quy định của pháp luật và đáp ứng thực trạng của địa phương”</i>. Do đó, về tên gọi của Điều, đề nghị cơ quan chủ trì soạn thảo rà soát để điều chỉnh cho thống nhất. Đồng thời, xác định rõ nội dung được giao, trong đó cần xem lại các cụm từ “được phép đầu tư dự án”, “nhà liên kế thấp tầng” để quy định cho phù hợp với loại hình nhà ở xã hội theo Luật Nhà ở ngày 27 tháng 11 năm 2023 và 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.	Tiếp thu, đã điều chỉnh theo ý kiến thẩm định của Sở Tư pháp và đã rà soát lại Điều 3, cụ thể: - Về tên Điều, cơ quan soạn thảo đã điều chỉnh thành: <i>“Quy định về loại hình nhà ở và tiêu chuẩn diện tích nhà ở xã hội, nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân”</i>, nhằm xác định rõ nội dung quy định về loại hình nhà ở và tiêu chuẩn diện tích thuộc phạm vi điều chỉnh của Nghị quyết. - Về nội dung, cơ quan soạn thảo đã rà soát, điều chỉnh theo hướng xác định rõ loại hình nhà ở xã hội, nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân tại khu vực nông thôn, khu vực ngoài địa giới hành chính phường trên địa bàn tỉnh, gồm nhà chung cư và nhà ở riêng lẻ, phù hợp với quy định của Luật Nhà ở số 27/2023/QH15 và Nghị quyết số 66.15/2026/NQ-CP. Đồng thời, cơ quan soạn thảo không sử dụng các cụm từ “được phép đầu tư dự án” và “nhà liên kế thấp tầng” để bảo đảm nội dung Nghị quyết tập trung vào việc quyết định loại hình nhà ở theo thẩm quyền được giao. - Về tiêu chuẩn diện tích, dự thảo quy định thực hiện theo Luật Nhà ở số 27/2023/QH15 và Nghị định số 100/2024/NĐ-CP ngày 26 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ, không đặt ra tiêu chuẩn diện tích riêng của tỉnh.

TT	Ý KIẾN THẨM ĐỊNH CỦA SỞ TƯ PHÁP (Báo cáo số 1019/BC-STP ngày 22/8/2026)	Ý KIẾN CỦA CƠ QUAN SOẠN THẢO
	Mặt khác, tại khoản 2 Điều 2 Nghị quyết số 66.15/2026/NQ-CP quy định: Hội đồng nhân dân cấp tỉnh chịu trách nhiệm quyết định về loại hình nhà ở xã hội, nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân bảo đảm phù hợp với quy định của pháp luật và đáp ứng thực trạng của địa phương. Do đó, đề nghị cơ quan chủ trì soạn thảo đánh giá, làm rõ thực trạng của địa phương về vấn đề này để làm cơ sở trình cơ quan có thẩm quyền xem xét, quyết định cho phù hợp với tình hình thực tế của tỉnh.	Tiếp thu ý kiến thẩm định của Sở Tư pháp, cơ quan soạn thảo đã rà soát, đánh giá thực trạng địa phương cụ thể: - Trên địa bàn tỉnh Cà Mau, khu vực nông thôn và khu vực ngoài địa giới hành chính phường có đặc điểm về quỹ đất, mật độ dân cư, không gian cư trú và điều kiện phát triển hạ tầng khác với khu vực đô thị. Nhu cầu nhà ở của người dân, người lao động và các đối tượng được hưởng chính sách về nhà ở xã hội tại các khu vực này cũng có sự khác nhau. - Do đó, việc quy định nhà chung cư và nhà ở riêng lẻ là các loại hình nhà ở xã hội, nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân được lựa chọn tại khu vực nông thôn, khu vực ngoài địa giới hành chính phường là phù hợp với điều kiện thực tế của tỉnh, bảo đảm tính linh hoạt trong phát triển nhà ở theo từng khu vực, đồng thời phù hợp với quy hoạch, quỹ đất và nhu cầu thực tế của địa phương. -Việc đầu tư xây dựng từng dự án cụ thể phải bảo đảm phù hợp với quy hoạch và tuân thủ các quy định của pháp luật về nhà ở, đất đai, xây dựng và pháp luật có liên quan.
	b) Đối với Bản so sánh, thuyết minh dự thảo văn bản quy phạm pháp luật mới với văn bản quy phạm pháp luật hiện hành	
	Trên cơ sở Luật Nhà ở ngày 27 tháng 11 năm 2023 và 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 và các văn bản hướng dẫn, đề nghị cơ quan chủ trì soạn thảo hoàn thiện Bản so sánh, thuyết minh cho phù hợp	Tiếp thu ý kiến thẩm định của Sở Tư pháp, cơ quan soạn thảo đã rà soát, bổ sung và hoàn thiện Bản so sánh, thuyết minh dự thảo Nghị quyết

TT	Ý KIẾN THẨM ĐỊNH CỦA SỞ TƯ PHÁP (Báo cáo số 1019/BC-STP ngày 22/8/2026)	Ý KIẾN CỦA CƠ QUAN SOẠN THẢO
	<i>Trên cơ sở kết quả thẩm định nêu trên, Sở Tư pháp nhận thấy dự thảo “Nghị quyết quy định về loại hình nhà ở xã hội, nhà ở cho lực lượng vũ trang được đầu tư xây dựng tại địa bàn khu vực nông thôn, khu vực ngoài địa giới hành chính phường trên địa bàn tỉnh Cà Mau” đủ điều kiện trình Ủy ban nhân dân tỉnh xem xét, trình Hội đồng nhân dân tỉnh ban hành sau khi tiếp thu, làm rõ và hoàn chỉnh dự thảo Nghị quyết theo nội dung được nêu tại Báo cáo thẩm định này.</i>	<i>Cơ quan soạn thảo đã tiếp thu, giải trình, làm rõ các ý kiến thẩm định và thực hiện chỉnh lý, hoàn thiện dự Nghị quyết, trình UBND tỉnh xem xét, quyết định ban hành.</i>