

Số: **22** /BC-BPC

Hà Nội, ngày **27** tháng 6 năm 2023

BÁO CÁO THẨM TRA

Tờ trình và dự thảo Nghị quyết quy định về diện tích nhà ở tối thiểu để đăng ký thường trú tại chỗ ở hợp pháp do thuê, mượn, ở nhờ trên địa bàn thành phố Hà Nội

Kính gửi: Hội đồng nhân dân thành phố Hà Nội

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương năm 2015; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Tổ chức Chính phủ và Luật Tổ chức chính quyền địa phương năm 2019. Thực hiện phân công của Thường trực HĐND Thành phố, Ban Pháp chế HĐND Thành phố đã chủ trì, phối hợp với Ban Đô thị tổ chức thẩm tra Tờ trình số 255/TTr-UBND ngày 19/6/2023 của UBND Thành phố và dự thảo Nghị quyết của HĐND Thành phố quy định về diện tích nhà ở tối thiểu để đăng ký thường trú tại chỗ ở hợp pháp do thuê, mượn, ở nhờ trên địa bàn thành phố Hà Nội. Ban Pháp chế HĐND Thành phố báo cáo HĐND Thành phố các nội dung thẩm tra như sau:

I. CĂN CỨ PHÁP LÝ VÀ THẨM QUYỀN

1. Các căn cứ pháp lý:

- Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19 tháng 6 năm 2015, Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Tổ chức Chính phủ và Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 22 tháng 11 năm 2019;
- 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;
- Luật Thủ đô ngày 21 tháng 11 năm 2012;
- Luật Nhà ở ngày 22 tháng 11 năm 2014;
- Luật Cư trú ngày 13 tháng 11 năm 2020;
- Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Nhà ở;
- Nghị định số 62/2021/NĐ-CP ngày 26/9/2021 của Chính phủ về quy định chi tiết một số điều của Luật Cư trú;

2. Về thẩm quyền:

Tại điểm b, khoản 3, Điều 20 Luật Cư trú năm 2020 quy định công dân được đăng ký thường trú tại chỗ ở hợp pháp do thuê, mượn, ở nhờ khi “Bảo

đảm điều kiện về diện tích nhà ở tối thiểu do Hội đồng nhân dân cấp tỉnh quy định nhưng không thấp hơn 08 m² sàn/người.”

Thực hiện các căn cứ pháp lý nêu trên, quy định về diện tích nhà ở tối thiểu để công dân đăng ký thường trú tại chỗ ở hợp pháp do thuê, mượn, ở nhờ trên địa bàn thành phố Hà Nội là đảm bảo căn cứ pháp lý và thuộc thẩm quyền của HĐND Thành phố.

II. SỰ CẦN THIẾT BAN HÀNH NGHỊ QUYẾT

Thực hiện các quy định của Luật Cư trú năm 2006 và Luật Thủ đô năm 2012; HĐND Thành phố đã ban hành Nghị quyết số 11/2013/NQ-HĐND về quy định diện tích ở bình quân đối với nhà thuê ở nội thành để công dân được đăng ký thường trú ở nội thành thành phố Hà Nội và Nghị quyết số 21/2016/NQ-HĐND về việc kéo dài thời hạn áp dụng Nghị quyết số 11/2013/NQ-HĐND; theo đó thời hạn kéo dài đến hết năm 2020.

Ngày 13/11/2020, Quốc hội thông qua Luật Cư trú năm 2020, có hiệu lực thi hành từ ngày 01/7/2021; theo đó điểm b, khoản 3, Điều 20, Mục 1, Chương IV, Luật Cư trú, quy định diện tích nhà ở tối thiểu làm điều kiện để đăng ký thường trú tại chỗ ở hợp pháp do thuê, mượn, ở nhờ sẽ do Hội đồng nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương quy định nhưng không thấp hơn 08m² sàn/người. Đồng thời tại khoản 3 Điều 37 Luật Cư trú năm 2020 quy định “Bãi bỏ khoản 3 và khoản 4 Điều 19 của Luật Thủ đô số 25/2012/QH13”, do vậy, Nghị quyết số 11/2013/NQ-HĐND và Nghị quyết số 21/2016/NQ-HĐND của HĐND Thành phố đã hết hiệu lực thi hành.

Vì vậy, Ban Pháp chế thống nhất với đề xuất của UBND Thành phố về sự cần thiết ban hành Nghị quyết của HĐND Thành phố để đảm bảo thực hiện theo quy định của Luật Cư trú năm 2020.

III. VỀ DỰ THẢO NGHỊ QUYẾT

1. Hồ sơ, nội dung, thể thức dự thảo Nghị quyết

- Hồ sơ trình gồm: Tờ trình số 255/TTr-UBND ngày 19/6/2023 của UBND thành phố Hà Nội và dự thảo Nghị quyết quy định về diện tích nhà ở tối thiểu để đăng ký thường trú tại chỗ ở hợp pháp do thuê, mượn, ở nhờ trên địa bàn thành phố Hà Nội. Báo cáo thẩm định số 109/BC-STP ngày 29/5/2023 của Sở Tư pháp thẩm định dự thảo Nghị quyết của HĐND Thành phố.

- Nội dung dự thảo Nghị quyết: phù hợp với nội dung Tờ trình của UBND Thành phố.

- Về thể thức: đảm bảo với quy định về thể thức và kỹ thuật trình bày văn bản quy phạm pháp luật được quy định chi tiết tại Nghị định số 34/2016/NĐ-CP ngày 14/5/2016 của Chính phủ về việc quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật, 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.

2. Nội dung cụ thể

2.1. Theo tờ trình, dự thảo Nghị quyết do UBND Thành phố trình đề xuất quy định về diện tích nhà ở tối thiểu để đăng ký thường trú tại chỗ ở hợp pháp do thuê, mượn, ở nhờ trên địa bàn thành phố Hà Nội, cụ thể là:

- Đối với khu vực ngoại thành là $8\text{m}^2/\text{sàn/người}$;
- Đối với khu vực nội thành là $15\text{m}^2/\text{sàn/người}$.

Diện tích nhà ở tối thiểu quy định là diện tích được tính theo m^2 sàn nhà cho một người thuê, mượn, ở nhờ.

2.2. Ý kiến của Ban Pháp chế

(1). Hà Nội là đô thị đặc biệt với áp lực gia tăng dân số cơ học lớn, số người đăng ký cư trú tăng nhanh và biến động nhiều. Theo đánh giá của Chương trình phát triển đô thị toàn thành phố Hà Nội, sau hơn 10 năm cụ thể hóa Quy hoạch chung xây dựng Thủ đô theo Quyết định 1259/QĐ-TTg ngày 26/7/2011 phê duyệt Quy hoạch chung xây dựng Thủ đô Hà Nội đến năm 2030 và tầm nhìn đến năm 2050, từ kết quả Tổng điều tra dân số nhà ở năm 2019 và Niên giám thống kê thành phố Hà Nội năm 2021, mật độ dân số đã phát triển cao hơn dự báo của Quy hoạch chung. Đặc biệt, dân số thuộc khu vực nội đô lịch sử duy trì mật độ cao và đã vượt quá quy định. Dự kiến dân số khu vực này đến năm 2030 phải giảm còn 0,8 triệu người, nhưng đến nay quy mô đã vượt ngưỡng 1,2 triệu người. Dân số của thành phố Hà Nội trong những năm qua tăng phần lớn là gia tăng cơ học từ người nhập cư. Việc gia tăng dân số tại các quận nội thành, nhất là các quận thuộc khu vực nội đô mở rộng như Cầu Giấy, Hoàng Mai, Thanh Xuân đang tạo ra nhiều sức ép như quá tải đối với hạ tầng giao thông, hạ tầng xã hội, quản lý an ninh, trật tự công cộng, bảo đảm môi trường sống... Dân số đô thị tại 12 quận của Hà Nội đã tăng khoảng 20%. Mật độ dân số trung bình năm 2021 là $2.479,5$ người/ km^2 , dân cư phân bố không đều, tốc độ đô thị hóa phát triển tương đối nhanh, mật độ dân số tập trung tại các quận khá cao; trong đó, mật độ dân số trung bình của 12 quận là 12.069 người/ km^2 (cao nhất là quận Đống Đa 37.869 người/ km^2), cao gấp 4,5 lần so với mức dân số trung bình toàn Thành phố. Mật độ dân số phát triển tại khu vực trung tâm đã đạt 9.570 người/ km^2 , vượt gần gấp đôi so với dự báo của quy hoạch chung. Từ việc quy mô dân số tăng nhanh, mật độ dân số phát triển nóng như vậy đã tạo ra những áp lực cho chính quyền các cấp Thành phố trong công tác lãnh đạo, điều hành để đảm bảo các điều kiện về giáo dục, y tế, an sinh xã hội và các điều kiện khác của người dân cư trú trên địa bàn Thành phố, nhất là tại các quận nội thành.

Việc quy định về diện tích nhà ở tối thiểu để đăng ký thường trú tại chỗ ở hợp pháp do thuê, mượn, ở nhờ là một trong những tiêu chí tối thiểu để Thành phố xác định trong việc xây dựng các cơ chế, chính sách nhằm đảm bảo điều kiện sống cần thiết của người dân, phù hợp với yêu cầu quản lý về cư trú và tình hình, chính sách an sinh xã hội trên địa bàn Thành phố. Do vậy Ban Pháp chế đồng tình với quan điểm và nguyên tắc xây dựng Nghị quyết của HĐND Thành phố theo khoản 2 Điều 3 của Luật Cư trú năm 2020 là “*Bảo đảm hài hòa quyền, lợi ích hợp pháp của công dân, lợi ích của Nhà nước, cộng đồng và xã*

hội; kết hợp giữa việc bảo đảm quyền tự do cư trú, các quyền cơ bản khác của công dân và trách nhiệm của Nhà nước với nhiệm vụ xây dựng, phát triển kinh tế - xã hội, củng cố quốc phòng, an ninh, bảo đảm trật tự, an toàn xã hội.”

(2). Theo Nghị quyết số 15-NQ/TW, ngày 05/5/2022 của Bộ Chính trị về phương hướng, nhiệm vụ phát triển Thủ đô Hà Nội đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2045 đã chỉ đạo giải pháp, nhiệm vụ của thành phố Hà Nội là *“từng bước tạo ra chùm đô thị, các đô thị vệ tinh, mô hình phát triển đô thị theo định hướng giao thông (TOD) đi đôi với quản lý chặt chẽ việc phát triển nhà ở cao tầng và gia tăng dân số tại khu vực đô thị trung tâm.”*

Đồng thời, tại Nghị quyết số 06-NQ/TW ngày 24/01/2022 của Bộ Chính trị về quy hoạch, xây dựng, quản lý và phát triển bền vững đô thị Việt Nam đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2045 cũng đưa ra nhiệm vụ giải pháp là *“Xây dựng và thực hiện đồng bộ các cơ chế chính sách để phát triển Thủ đô Hà Nội, Thành phố Hồ Chí Minh và các thành phố trực thuộc Trung ương, các đô thị trung tâm vùng trở thành các đô thị hiện đại, thông minh, dẫn dắt và tạo hiệu ứng lan tỏa, liên kết vùng đô thị...Thực hiện đồng bộ các chính sách giải nén, giảm tải cho các đô thị lớn, đưa người dân ra các đô thị xung quanh, thúc đẩy phát triển các đô thị vệ tinh, mô hình thành phố trực thuộc thành phố.”*

Như vậy, việc UBND Thành phố trình HĐND Thành phố ban hành Nghị quyết này là một trong những giải pháp để có cơ chế, chính sách để đảm bảo các nhiệm vụ về phát triển đô thị của Thủ đô Hà Nội.

(3). Về đề xuất quy định về diện tích nhà ở tối thiểu để đăng ký thường trú tại chỗ ở hợp pháp do thuê, mượn, ở nhờ đối với khu vực nội thành là 15m²/sàn/người: Ban Pháp chế nhận thấy đề xuất này không phải là quy định mới mà là sự kế thừa quy định 15m²/sàn/người tại Nghị quyết số 11/2013/NQ-HĐND và Nghị quyết 21/2016/NQ-HĐND của HĐND Thành phố quy định diện tích ở bình quân đối với nhà thuê ở nội thành để công dân được đăng ký thường trú ở nội thành thành phố Hà Nội đã được áp dụng trong giai đoạn 2013-2021.

Về đề xuất quy định về diện tích nhà ở tối thiểu để đăng ký thường trú tại chỗ ở hợp pháp do thuê, mượn, ở nhờ đối với khu vực ngoại thành là 8m²/sàn/người: Ban Pháp chế nhận thấy đây là đề xuất mức diện tích tối thiểu áp dụng chung cho tất cả các khu vực, các tỉnh, thành phố theo quy định tại điểm b khoản 3 Điều 20 của Luật Cư trú năm 2020.

Vì vậy, Ban Pháp chế đồng tình với các đề xuất diện tích tối thiểu nêu trên theo Tờ trình của UBND Thành phố.

(4). Tuy nhiên, Ban Pháp chế cho rằng việc ban hành quy định trên của Thành phố chỉ là giải pháp trước mắt để từng bước giải nén, giảm tải áp lực về quy mô dân số cho các quận nội thành nói riêng và sẽ đạt kết quả khi thực hiện đồng thời, đồng bộ các các giải pháp khác. Như vậy trong thời gian tới, Thành phố cũng cần phải xây dựng các cơ chế, chính sách, các giải pháp, sử dụng “các công cụ quy hoạch đô thị, quy hoạch phát triển kinh tế-xã hội và các công cụ thị trường khác để điều tiết, kiểm soát chặt chẽ sự gia tăng dân số...”; tăng cường

công tác quản lý chặt chẽ việc phát triển nhà ở cao tầng tại các khu vực trung tâm gắn với việc tái thiết đô thị để đảm bảo các điều kiện về an sinh xã hội, giáo dục, y tế... của người dân, tiếp tục thực hiện các cơ chế, chính sách đặc thù có hiệu quả trong việc cải tạo, xây dựng lại chung cư cũ; di dời các cơ sở công nghiệp gây ô nhiễm môi trường, cơ sở giáo dục đại học, bệnh viện theo quy hoạch ra khỏi khu vực nội thành; ưu tiên sử dụng quỹ đất sau di dời để xây dựng công trình công cộng, phúc lợi xã hội. Đồng thời thúc đẩy việc phát triển các đô thị vệ tinh, thực hiện quy hoạch xây dựng khu vực nông thôn hài hoà, gắn với phát triển đô thị, giữ gìn bản sắc văn hoá truyền thống, kết nối đồng bộ với quy hoạch khu vực đô thị...

IV. ĐỀ NGHỊ UBND THÀNH PHỐ

1. Đề nghị UBND Thành phố nghiên cứu, hoàn thiện dự thảo Nghị quyết của HĐND Thành phố, trong đó bổ sung làm rõ một số nội dung sau:

1.1. Bổ sung đối tượng “Chủ sở hữu chỗ ở hợp pháp cho thuê, mượn, ở nhờ hoặc có nhà cho thuê, mượn, ở nhờ” tại mục 2 Điều 1 của Dự thảo Nghị quyết về Đối tượng áp dụng.

1.2. Bổ sung, làm rõ hơn các nội dung Tổ chức thực hiện quy định tại Điều 3 dự thảo Nghị quyết theo hướng làm rõ nhiệm vụ, trách nhiệm của từng cơ quan. Cụ thể là: Khoản 1 quy định về trách nhiệm của UBND Thành phố trong việc tổ chức thực hiện; Khoản 2 quy định về nhiệm vụ, trách nhiệm của Thường trực HĐND, các Ban của HĐND, các Tổ đại biểu và các đại biểu HĐND Thành phố trong việc giám sát tổ chức thực hiện của UBND và các cơ quan Thành phố; Khoản 3 quy định việc Đề nghị Ủy ban MTTQ Việt Nam Thành phố và các tổ chức chính trị - xã hội của Thành phố tham gia tuyên truyền, phối hợp giám sát việc thực hiện Nghị quyết.

2. Sau khi được HĐND Thành phố thông qua Nghị quyết, đề nghị UBND Thành phố:

2.1. Chỉ đạo tăng cường tuyên truyền, phổ biến nội dung Nghị quyết của HĐND Thành phố; nâng cao nhận thức của Nhân dân để Nhân dân thực hiện quyền, nghĩa vụ theo đúng quy định.

2.2. Chỉ đạo tổ chức triển khai thực hiện nghiêm túc, hiệu quả Nghị quyết. Trong quá trình thực hiện đảm bảo nghiêm túc, thường xuyên, có sự phối hợp giữ các sở, ban, ngành, UBND các quận, huyện, thị xã; đảm bảo quyền, lợi ích hợp pháp của công dân, góp phần nâng cao hiệu lực, hiệu quả công tác quản lý và thi hành pháp luật về đăng ký, quản lý cư trú trên địa bàn Thành phố.

2.3. Chỉ đạo Công an Thành phố phối hợp chặt chẽ, đồng bộ với các sở, ngành, UBND quận, huyện, thị xã trong quá trình triển khai thực hiện nghị quyết của HĐND Thành phố:

- Thực hiện nghiêm túc các quy định về đăng ký cư trú, cải cách thủ tục hành chính, tạo điều kiện thuận lợi cho công dân đi đăng ký thường trú. Rà soát, đánh giá, bố trí cán bộ có năng lực, trình độ chuyên môn, hiểu biết pháp luật về

cư trú và dữ liệu dân cư làm công tác đăng ký, quản lý cư trú đáp ứng yêu cầu thực hiện đăng ký cư trú theo phương thức mới gắn với quản lý, khai thác, sử dụng Cơ sở dữ liệu về cư trú, dân cư.

- Nghiên cứu tham mưu quy định cụ thể về các loại giấy tờ xác nhận, đặc biệt là giấy tờ xác nhận đủ diện tích nhà ở đăng ký thường trú và giấy tờ xác nhận các điều kiện để đăng ký thường trú cho công dân.

2.4. Chỉ đạo UBND quận, huyện, thị xã chỉ đạo, hướng dẫn UBND xã, phường, thị trấn thực hiện xác thực các loại giấy tờ xác nhận về chỗ ở hợp pháp, giấy tờ xác nhận đủ diện tích tối thiểu đối với trường hợp đăng ký thường trú tại chỗ ở hợp pháp do thuê, mượn, ở nhờ... theo quy định.

2.5. Thường xuyên kiểm tra việc thực hiện Nghị quyết đối với các đơn vị, cá nhân có liên quan trên địa bàn. Kịp thời phát hiện, xử lý nghiêm các trường hợp vi phạm theo quy định của pháp luật.

2.6. Tiếp tục thực hiện có hiệu quả trong việc đầu tư các dự án thuộc các lĩnh vực y tế, giáo dục đào tạo, các thiết chế văn hóa đồng bộ cả ở khu vực nội thành và ngoại thành. Đẩy nhanh việc thực hiện cải tạo các khu chung cư, nhà tập thể cũ tại khu vực nội thành; tổ chức có hiệu quả việc di dời các cơ sở công nghiệp gây ô nhiễm môi trường, cơ sở giáo dục đại học, bệnh viện theo quy hoạch ra khỏi khu vực nội thành; đồng thời ưu tiên sử dụng quỹ đất sau di dời để xây dựng công trình công cộng, các trường học, trung tâm y tế, các thiết chế văn hóa xã hội để đảm bảo các điều kiện an sinh xã hội cho Nhân dân Thủ đô.

3. Đề nghị UBND Thành phố tăng cường chỉ đạo, tổ chức quản lý chặt chẽ việc phát triển các nhà ở cao tầng tại các khu vực các quận nội thành đảm bảo theo đúng quy hoạch. Đẩy nhanh tiến độ hoàn thiện các quy hoạch đô thị, quy hoạch phát triển kinh tế-xã hội của Thủ đô theo đúng tinh thần chỉ đạo của Bộ Chính trị tại các Nghị quyết số 15-NQ/TW ngày 05/5/2022, Nghị quyết số 06-NQ/TW ngày 24/01/2022, Quyết định số 700/QĐ-TTg ngày 16/6/2023 của Thủ tướng Chính phủ phê duyệt nhiệm vụ điều chỉnh Quy hoạch chung Thủ đô Hà Nội đến năm 2045, tầm nhìn đến năm 2065 và các chỉ đạo của Thành ủy, Nghị quyết của HĐND Thành phố. Đồng thời nghiên cứu, tham mưu với Thành ủy, HĐND Thành phố để có các cơ chế, chính sách, giải pháp đồng bộ, hiệu quả trong việc phát triển đô thị gắn chặt với phát triển kinh tế xã hội của Thủ đô.

Ban Pháp chế kính trình HĐND Thành phố xem xét quyết định./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Thường trực Thành ủy;
- Thường trực HĐND Thành phố;
- UBND Thành phố;
- Các Ban của HĐND Thành phố;
- Công an Thành phố, Sở Tư pháp;
- Các VP: Đoàn ĐBQH&HĐND TP, UBND TP;
- Lưu: VT.

**TM. BAN PHÁP CHẾ
TRƯỞNG BAN**



Duy Hoàng Dương