

Số: /STP-XDKTVB
V/v góp ý dự thảo Quyết định
quy định giá cho thuê đối với
nhà ở cũ thuộc tài sản công trên
địa bàn tỉnh Lâm Đồng

Lâm Đồng, ngày tháng 01 năm 2025

Kính gửi: Sở Xây dựng tỉnh Lâm Đồng

Sở Tư pháp nhận được Văn bản số 3525/SXD-KTXD ngày 30/12/2024 của Sở Xây dựng về việc góp ý dự thảo Tờ trình, Quyết định quy định giá cho thuê đối với nhà ở cũ thuộc tài sản công trên địa bàn tỉnh (sau đây gọi tắt là dự thảo Quyết định). Sau khi nghiên cứu nội dung của dự thảo Quyết định và các văn bản có liên quan, Sở Tư pháp có một số ý kiến góp ý như sau:

1. Đối với dự thảo Quyết định

- Tại phần căn cứ pháp lý:

+ Đề nghị cơ quan soạn thảo bỏ các căn cứ thứ hai, thứ năm, thứ sáu, thứ bảy cho phù hợp.

+ Tại căn cứ thứ tư: Đề nghị bỏ cụm từ “số 43/2024/QH15” và chuyển cụm từ “ngày 29 tháng 6 năm 2024” vào sau cụm từ “số 32/2024/QH15” cho phù hợp.

+ Tại căn cứ thứ tám: Đề nghị thay cụm từ “về Quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số Điều của Luật Nhà ở” thành cụm từ “quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở” cho chính xác theo tên gọi văn bản.

Đồng thời, đề nghị bổ sung cụm từ “khoản 3 Điều 66” vào trước cụm từ “Nghị định số 95/2024/NĐ-CP” cho phù hợp với quy định tại khoản 2 Điều 61 Nghị định số 34/2016/NĐ-CP: “2. Văn bản quy phạm pháp luật có hiệu lực pháp lý cao hơn có điều, khoản giao quy định chi tiết thì tại văn bản quy định chi tiết phải nêu cụ thể điều, khoản đó tại phần căn cứ ban hành văn bản. Trường hợp văn bản quy định chi tiết nhiều điều, khoản hoặc vừa quy định chi tiết các điều, khoản được giao vừa quy định các nội dung khác thì không nhất thiết phải nêu cụ thể các điều, khoản được giao quy định chi tiết tại phần căn cứ ban hành văn bản”.

- **Tại Điều 1:** Đề nghị bổ sung cụm từ “theo quy định tại khoản 3 Điều 66 Nghị định số 95/2024/NĐ-CP ngày 24 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Nhà ở” vào sau cụm từ “thuộc tài sản công trên địa bàn tỉnh Lâm Đồng” cho chặt chẽ.

- **Tại khoản 1 Điều 2:** Đề nghị bổ sung cụm từ “cá nhân” vào sau cụm từ “Tổ chức, đơn vị” cho đầy đủ.

- **Tại Điều 3:** Đề nghị cơ quan soạn thảo giải trình cụ thể cơ sở pháp lý và thực tiễn của nội dung quy định tại Điều 3 dự thảo đề Sở Tư pháp có cơ sở thẩm định và Ủy ban nhân dân tỉnh có cơ sở xem xét, quyết định.

Đồng thời, đề nghị xem xét lại việc quy định về giá chuẩn tại khoản 1 Điều 3 dự thảo cho phù hợp vì thẩm quyền được giao tại khoản 3 Điều 66 Nghị định số 95/2024/NĐ-CP là quy định giá cho thuê cụ thể.

- **Tại Điều 4:** Đề nghị cơ quan soạn thảo giải trình cụ thể cơ sở pháp lý giao thẩm quyền cho Ủy ban nhân dân tỉnh quy định nội dung tại Điều này vì qua xem xét nội dung này được quy định tại Phụ lục VI ban hành kèm theo Nghị định số 95/2024/NĐ-CP.

- **Tại Điều 5:** Qua đối chiếu tại khoản 3 Điều 66 Nghị định số 95/2024/NĐ-CP quy định: “... Căn cứ vào thời gian đã sử dụng, mức độ hư hỏng, xuống cấp của nhà ở cho thuê, mức độ mà người thuê nhà đã đầu tư sửa chữa các hư hỏng của nhà ở, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định điều chỉnh giảm giá cho thuê nhà ở nhưng mức giảm tối đa **không được vượt quá 30% số tiền phải trả theo giá chuẩn** quy định tại Phụ lục VI ban hành kèm theo Nghị định này”. Theo đó, đề nghị cơ quan soạn thảo xem xét lại tỷ lệ (%) là 10%, 10%, 30% quy định ở đây là % của số tiền gì cụ thể để dự thảo quy định được chặt chẽ vì tại dự thảo chưa quy định rõ ràng.

- **Tại Điều 6:** Đề nghị cơ quan soạn thảo bỏ quy định tại điều này vì không được giao thẩm quyền quy định, đồng thời các nội dung này đã được quy định cụ thể tại các văn bản cấp trên.

- **Tại Điều 8 và Điều 9:** Đề nghị cơ quan soạn thảo chuyển quy định tại Điều 8 xuống Điều 9 và ngược lại cho thống nhất với cách trình bày của các quyết định trước đây Ủy ban nhân dân tỉnh đã ban hành.

- **Về việc lấy ý kiến dự thảo Quyết định:** Qua xem xét, cơ quan chủ trì soạn thảo gửi văn bản lấy ý kiến đối với các cơ quan, đơn vị, địa phương là từ ngày 30/12/2024 đến ngày 10/01/2025 là chưa đảm bảo theo quy định tại khoản 2 Điều 120 và Điều 129 Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật năm 2015 để các cơ quan, đơn vị, địa phương có liên quan nghiên cứu và tham gia góp ý, cụ thể: “2. Cơ quan chủ trì soạn thảo tổ chức lấy ý kiến của cơ quan, tổ chức có liên quan. Trong trường hợp lấy ý kiến của đối tượng chịu sự tác động trực tiếp của nghị quyết thì cơ quan lấy ý kiến có trách nhiệm xác định những vấn đề cần lấy ý kiến và **bảo đảm ít nhất là 30 ngày kể từ ngày tổ chức lấy ý kiến** để các đối tượng được lấy ý kiến góp ý vào dự thảo văn bản”. Do đó, đề nghị cơ quan soạn thảo thực hiện việc lấy ý kiến đảm bảo theo quy định.

Ngoài ra, đối với Bản tổng hợp, giải trình, tiếp thu ý kiến góp ý của cơ quan, tổ chức, cá nhân về dự thảo văn bản quy phạm pháp luật, đề nghị cơ quan soạn

thảo áp dụng đúng Mẫu số 14 Phụ lục I kèm theo Nghị định số 59/2024/NĐ-CP để trình bày cho phù hợp.

2. Đối với dự thảo Tờ trình

- Đề nghị cơ quan soạn thảo trình bày dự thảo Tờ trình theo đúng Mẫu số 3 Phụ lục III ban hành kèm theo Nghị định số 59/2024/NĐ-CP ngày 25/5/2024 của Chính phủ cho phù hợp.

- Đối với các nội dung chỉnh sửa tại dự thảo Quyết định, đề nghị cơ quan soạn thảo đồng thời chỉnh sửa tại dự thảo Tờ trình cho thống nhất.

- Đề nghị cơ quan soạn thảo bổ sung giải trình cụ thể cơ sở pháp lý, thực tiễn việc quy định từng điều, khoản, điểm của dự thảo Quyết định tại dự thảo Tờ trình để Sở Tư pháp có cơ sở thẩm định và Ủy ban nhân dân tỉnh có cơ sở xem xét, quyết định, vì qua xem xét tại dự thảo Tờ trình chưa có giải trình.

Trên đây là ý kiến góp ý của Sở Tư pháp đối với dự thảo Quyết định quy định giá cho thuê đối với nhà ở cũ thuộc tài sản công trên địa bàn tỉnh Lâm Đồng. Sở Tư pháp kính gửi Sở Xây dựng./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Giám đốc;
- Phó Giám đốc phụ trách;
- Trang TTĐT STP;
- Lưu: VT, XDKTVB.

**KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC**

Vũ Văn Thúc