

Số: /STP-XDKTVB
V/v góp ý dự thảo Quyết định
Quy định việc phân bổ diện tích
đất khi bán nhà biệt thự trên địa
bàn tỉnh Lâm Đồng

Lâm Đồng, ngày tháng 4 năm 2025

Kính gửi: Sở Xây dựng tỉnh Lâm Đồng

Sở Tư pháp nhận được Văn bản số 85/SXD-QLN&TTBĐS ngày 12/03/2025 của Sở Xây dựng về việc đăng tải, góp ý Dự thảo Tờ trình, Quyết định quy định việc phân bổ phân diện tích đất khi bán nhà biệt thự trên địa bàn tỉnh Lâm Đồng (*sau đây gọi tắt là dự thảo*). 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 cơ quan tham mưu xây dựng dự thảo

Theo Văn bản số 11159/UBND-XD ngày 20/12/2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh về việc chủ trương xây dựng văn bản quy phạm pháp luật năm 2025 quy định chi tiết một số điều của các Nghị định hướng dẫn thi hành Luật Nhà ở, Luật Kinh doanh bất động sản. Theo đó, Ủy ban nhân dân tỉnh giao **Sở Tài nguyên và Môi trường (nay là Sở Nông nghiệp và Môi trường) chủ trì**, phối hợp với các sở, ngành, địa phương liên quan nghiên cứu tham mưu Ủy ban nhân dân tỉnh ban hành Quyết định quy định việc phân bổ diện tích đất khi bán nhà biệt thự trên địa bàn tỉnh Lâm Đồng. Do đó, việc Sở Xây dựng chủ trì tham mưu xây dựng dự thảo là chưa phù hợp theo chỉ đạo của Ủy ban nhân dân tỉnh tại Văn bản số 11159/UBND-XD.

2. Đối với dự thảo Quyết định

- **Tại phần thẩm quyền phía dưới phần tên loại và tên gọi dự thảo:** Đề nghị cơ quan soạn thảo bỏ nội dung “*ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH LÂM ĐỒNG*” cho phù hợp mẫu số 19 Phụ lục III ban hành kèm theo 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.

- Tại phần căn cứ pháp lý:

+ Tại căn cứ thứ nhất: Đề nghị cơ quan soạn thảo thay căn cứ “*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*” bằng căn cứ “*Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19 tháng 02 năm 2025*” (Luật có hiệu lực thi hành từ ngày 01/03/2025).

+ Tại căn cứ thứ hai: Đề nghị cơ quan soạn thảo thay căn cứ “*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*” bằng căn cứ “*Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật ngày 19 tháng 02 năm 2025*” (Luật có hiệu lực thi hành từ ngày 01/4/2025).

+ Tại nội dung kết thúc phần căn cứ: Đề nghị cơ quan soạn thảo bỏ nội dung “*Báo cáo thẩm định số /BC-STP ngày tháng năm 2025 của Sở Tư pháp và ý kiến thống nhất của thành viên UBND tỉnh*” sau nội dung “*ngày tháng năm 2025*” và bổ sung nội dung “*Ủy ban nhân dân ban hành Quyết định Quy định việc phân bổ diện tích đất khi bán nhà biệt thự trên địa bàn tỉnh Lâm Đồng*” cho phù hợp mẫu số 19 Phụ lục III ban hành kèm theo Nghị định số 78/2025/NĐ-CP.

- **Tại nội dung phía dưới phần căn cứ:** Đề nghị cơ quan soạn thảo bỏ nội dung “**QUYẾT ĐỊNH:**” cho phù hợp mẫu số 19 Phụ lục III ban hành kèm theo Nghị định số 78/2025/NĐ-CP.

- **Tại Điều 3:** Cơ quan soạn thảo quy định về nguyên tắc phân bổ diện tích. Tuy nhiên, nội dung này đã quy định tại điểm b khoản 2 Điều 71 Nghị định số 95/2024/NĐ-CP ngày 24/7/2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở, quy định về giá bán nhà ở cũ thuộc tài sản công áp dụng cho các trường hợp được bố trí sử dụng từ trước ngày 05 tháng 7 năm 1994, kể cả nhà ở thuộc diện xác lập sở hữu toàn dân theo quy định (không phân biệt trường hợp mua một hoặc mua nhiều nhà ở) được quy định như sau:

“...Trường hợp nhà biệt thự có nhiều hộ ở thì diện tích đất để tính tiền sử dụng đất của mỗi hộ bao gồm diện tích đất sử dụng riêng không có tranh chấp; diện tích đất xây dựng nhà biệt thự được phân bổ cho các hộ theo diện tích sử dụng nhà của mỗi hộ tương ứng với hệ số tầng; diện tích đất sử dụng chung trong khuôn viên của nhà biệt thự được phân bổ cho các hộ sử dụng chung (tính theo số hộ đang sử dụng nhà biệt thự). Việc tính tiền sử dụng đất của mỗi hộ được thực hiện từ phần diện tích đất xây dựng nhà biệt thự có nhiều hộ ở trước, sau đó tính các phần diện tích khác sau”.

Đồng thời, cũng theo điểm b khoản 2 Điều 71 Nghị định số 95/2024/NĐ-CP: “**Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định cụ thể việc phân bổ phần diện tích đất khi bán nhà biệt thự cho phù hợp tình hình thực tế của địa phương**”, theo đó, Ủy ban nhân dân được giao quy định nội dung về “**quy định cụ thể việc phân bổ phần diện tích đất khi bán nhà biệt thự cho phù hợp tình hình thực tế của địa phương**”. Do đó, đề nghị cơ quan soạn thảo bỏ nội dung quy định tại Điều 3 cho phù hợp.

- **Tại Điều 4 và Điều 5:** Cơ quan soạn thảo quy định về **công thức tính** phân bổ diện tích đất xây dựng nhà biệt thự có nhiều hộ ở và **công thức tính** phân bổ diện tích đất sử dụng chung nhà biệt thự có nhiều hộ ở. Đề nghị cơ quan soạn thảo, giải trình và nêu ví dụ cụ thể tại dự thảo Tờ trình, để cơ quan có thẩm quyền có cơ sở xem xét, quyết định.

- **Tại Điều 7:** Cơ quan soạn thảo quy định “*Quyết định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày ký ban hành*”, việc quy định như trên không phù hợp với khoản 2 Điều 67 Nghị định số 78/2025/NĐ-CP quy định chuyển tiếp, hiệu lực thi hành, quy định chi tiết: “**Văn bản phải xác định cụ thể ngày, tháng, năm có hiệu lực thi hành**”. Do đó, đề nghị cơ quan soạn thảo chỉnh sửa cho phù hợp.

- **Tại phần nơi nhận:** Đề nghị cơ quan soạn thảo rà soát lại toàn bộ phần nơi

nhận, để chỉnh sửa tên gọi của các cơ quan, tổ chức nhận văn bản cho phù hợp. Cụ thể như: **Cục Kiểm tra văn bản** và Quản lý xử lý vi phạm hành chính - Bộ Tư pháp; sửa nơi nhận “*Như khoản 8*” thành “*Như Điều 8*”; bỏ nơi nhận “*Vụ Pháp chế, Bộ Tài nguyên và Môi trường*”; bổ sung nơi nhận: Sở Tư pháp; Trung tâm Công báo - Tin học; Trung tâm Tích hợp Dữ liệu và Chuyển đổi số; Trung tâm Lưu trữ lịch sử tỉnh... cho phù hợp.

3. Đối với dự thảo Tờ trình

Đề nghị cơ quan soạn thảo nghiên cứu mẫu số 02 Phụ lục IV ban hành kèm theo Nghị định số 78/2025/NĐ-CP để trình bày dự thảo Tờ trình cho phù hợp. Cụ thể như sau:

- **Tại phần mở đầu:** Đề nghị cơ quan soạn thảo bổ sung cụm từ “như sau:” sau cụm từ “(sau đây gọi tắt là “Dự thảo”)” cho phù hợp với mẫu số 02 Phụ lục IV ban hành kèm theo Nghị định số 78/2025/NĐ-CP

- **Tại mục I:** Đề nghị cơ quan soạn thảo trình bày với hai nội dung: “*Cơ sở chính trị, pháp lý*” và “*Cơ sở thực tiễn*” cho phù hợp với mẫu số 02 Phụ lục IV ban hành kèm theo Nghị định số 78/2025/NĐ-CP.

- **Tại mục III:** Đề nghị cơ quan soạn thảo bỏ nội dung tại mục III cho phù hợp với mẫu số 02 Phụ lục IV ban hành kèm theo Nghị định số 78/2025/NĐ-CP.

- **Đối với nội dung thuyết minh, giải trình:** 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, Sở Tư pháp nhận thấy cơ quan soạn thảo chưa thuyết minh, giải trình.

Ngoài ra, 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.

Trên đây là ý kiến góp ý của Sở Tư pháp đối với dự thảo Quyết định Quy định việc phân bổ diện tích đất khi bán nhà biệt thự 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