

BÁO CÁO

Thẩm định dự thảo Quyết định quy định việc quản lý, sử dụng nhà chung cư trên địa bàn tỉnh Lâm Đồng

Ngày 26/02/2025, Sở Tư pháp nhận được đầy đủ hồ sơ theo Văn bản số 336/SXD-KTXD ngày 18/02/2025 của Sở Xây dựng về việc đề nghị thẩm định dự thảo Quyết định quy định việc quản lý, sử dụng nhà chung cư trên địa bàn tỉnh Lâm Đồng (sau đây gọi tắt là dự thảo Quyết định). Sau khi nghiên cứu nội dung dự thảo Quyết định cùng các văn bản có liên quan, Sở Tư pháp có ý kiến thẩm định như sau:

1. Về sự cần thiết và thẩm quyền ban hành

Trên cơ sở quy định tại điểm d khoản 1 Điều 93 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; trong đó, quy định Ủy ban nhân dân tỉnh có quyền hạn và trách nhiệm sau đây: “... d) Ban hành quy định cụ thể việc quản lý, sử dụng nhà biệt thự, nhà chung cư; ...”.

Đồng thời, Ủy ban nhân dân tỉnh đã có Văn bản số 11159/UBND-XD ngày 20/12/2024 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; trong đó, thống nhất chủ trương xây dựng dự thảo Quyết định quy phạm pháp luật của Ủy ban nhân dân tỉnh để triển khai quy định tại điểm d khoản 1 Điều 93 Nghị định số 95/2024/NĐ-CP.

Do đó, việc Sở Xây dựng chủ trì, phối hợp với các cơ quan liên quan xây dựng dự thảo Quyết định trình Ủy ban nhân dân tỉnh xem xét, quyết định là cần thiết và phù hợp về thẩm quyền.

2. Về trình tự, thủ tục xây dựng

Dự thảo Quyết định được xây dựng cơ bản theo trình tự, thủ tục quy định tại Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật năm 2015; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật năm 2020; Nghị định số 34/2016/NĐ-CP ngày 14/5/2016 của Chính phủ 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 ngày 14/5/2016 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật;

Nghị định số 59/2024/NĐ-CP ngày 25/5/2024 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 34/2016/NĐ-CP ngày 14/5/2016 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật đã được sửa đổi, bổ sung một số điều theo Nghị định số 154/2020/NĐ-CP ngày 31/12/2020 của Chính phủ.

3. Về nội dung dự thảo

3.1. Đối với dự thảo Quyết định

- **Tại căn cứ pháp lý:** Đề nghị cơ quan soạn thảo thay căn cứ thứ nhất thành “Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19 tháng 02 năm 2025” cho phù hợp; đồng thời, đề nghị rà soát các nội dung có liên quan tại dự thảo Quyết định và căn cứ mới để quy định được đảm bảo.

- **Tại phần nơi nhận:** Đề nghị cơ quan soạn thảo rà soát lại toàn bộ nơi nhận cho đầy đủ, chính xác theo quy định tại khoản 1 Điều 67 Nghị định số 34/2016/NĐ-CP: “1. Nơi nhận văn bản gồm: cơ quan giám sát, cơ quan kiểm tra, cơ quan ban hành văn bản, cơ quan Công báo và các cơ quan, tổ chức khác, tùy theo nội dung của văn bản”, tránh thiếu sót, như: Thay nơi nhận là Cục Kiểm tra văn bản QPPL (Bộ Tư pháp) thành Cục Kiểm tra văn bản và Quản lý xử lý vi phạm hành chính (Bộ Tư pháp)...

3.2. Đối với dự thảo Quy định

- **Tại khoản 1 Điều 1:** Đề nghị cơ quan soạn thảo bổ sung cụm từ “Bộ trưởng” vào trước cụm từ “Bộ Xây dựng”, đồng thời bổ sung đầy đủ tên gọi của Thông tư số 05/2024/TT-BXD cho phù hợp với quy định tại khoản 1 Điều 75 của Nghị định số 34/2016/NĐ-CP (đã được sửa đổi, bổ sung tại khoản 16 Điều 1 của Nghị định số 154/2020/NĐ-CP) được sửa đổi, bổ sung tại khoản 24 Điều 1 Nghị định số 59/2024/NĐ-CP: “1. **Khi viện dẫn lần đầu luật, pháp lệnh phải ghi tên loại, tên gọi của văn bản và số, ký hiệu văn bản; đối với các văn bản khác, phải ghi tên loại, số, ký hiệu của văn bản, ngày, tháng, năm thông qua hoặc ký ban hành văn bản, tên cơ quan, người có thẩm quyền ban hành văn bản và tên gọi của văn bản. Trong lần viện dẫn tiếp theo, đối với luật, pháp lệnh, phải ghi tên loại và tên gọi của văn bản; đối với các văn bản khác, phải ghi tên loại, số, ký hiệu của văn bản**”.

Tương tự, đề nghị rà soát toàn bộ dự thảo Quyết định để trình bày khi viện dẫn các văn bản cho đầy đủ, phù hợp với quy định nêu trên, như: Tại khoản 2 Điều 1, đề nghị thay cụm từ “năm 2023” thành cụm từ “số 27/2023/QH15” và bổ sung đầy đủ ngày, tháng, năm ban hành, tên cơ quan ban hành và tên gọi của Nghị định số 95/2024/NĐ-CP; tại khoản 1 và khoản 3 Điều 7, Điều 8, Điều 10: đề nghị bỏ cụm từ “năm 2023”...

- **Tại khoản 1 Điều 3:** Đề nghị cơ quan soạn thảo bỏ cụm từ “khoản 5 và” vì không cần thiết quy định tại dự thảo.

- Qua đối chiếu các nội dung quy định tại dự thảo được xây dựng theo hướng viện dẫn đến các quy định tại văn bản cấp trên. Theo đó, tại Văn bản số 135/STP-XDKTVB ngày 21/01/2025 của Sở Tư pháp về việc góp ý dự thảo Quyết định ban hành Quy định việc quản lý, sử dụng nhà chung cư trên địa bàn tỉnh Lâm Đồng; Sở Tư pháp có ý kiến: “*Đề nghị cơ quan soạn thảo **giải trình cụ thể cơ sở pháp lý và thực tiễn của nội dung quy định tại các điều, khoản, điểm của dự thảo Quy định để Sở Tư pháp có cơ sở thẩm định và Ủy ban nhân dân tỉnh có cơ sở xem xét, quyết định***”. Theo báo cáo tổng hợp, giải trình, tiếp thu ý kiến góp ý, Sở Tư pháp nhận thấy, nội dung này cơ quan soạn thảo đã tiếp thu giải trình. Tuy nhiên, tại dự thảo Tờ trình cơ quan soạn thảo chưa có giải trình việc quy định các nội dung của dự thảo Quyết định theo hướng viện dẫn cũng như **sự cần thiết về thực tiễn phải quy định tại địa phương** trong khi các quy định đã có tại văn bản cấp trên. Do đó, đề nghị cơ quan soạn thảo bổ sung cho phù hợp.

Bên cạnh đó, đề nghị cơ quan soạn thảo căn cứ chức năng quản lý của ngành, rà soát lại các văn bản cấp trên có liên quan và ý kiến chỉ đạo của Ủy ban nhân dân tỉnh để quy định các nội dung tại dự thảo được đảm bảo, tránh thiếu sót.

- **Tại Chương IV:** Đề nghị cơ quan soạn thảo bỏ quy định tại chương này cho phù hợp với quy định tại khoản 3 Điều 8 Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật năm 2015 “... ***Không quy định chương riêng về thanh tra, khiếu nại, tố cáo, khen thưởng, xử lý vi phạm trong văn bản quy phạm pháp luật nếu không có nội dung mới***”.

- **Tại Điều 18:** Đề nghị cơ quan soạn thảo rà soát lại toàn bộ nội dung quy định, đối chiếu ý kiến góp ý của các cơ quan liên quan trực tiếp cũng như quy định hiện hành có liên quan để quy định các nội dung cho đảm bảo. Theo đó, cần lưu ý đến chức năng, nhiệm vụ các cơ quan cho phù hợp sau khi có sáp nhập, thay đổi tên.

- Đề nghị cơ quan soạn thảo nghiên cứu bổ sung quy định về chỗ để xe theo quy định tại Điều 13 Thông tư số 05/2024/TT-BXD cho đầy đủ.

3.3. Đối với dự thảo Tờ trình

- Đề nghị cơ quan soạn thảo rà soát lại toàn bộ dự thảo Tờ trình, chỉnh sửa các nội dung cho đảm bảo, tránh thiếu sót, như: Tại khoản 1 Mục I dự thảo Tờ trình có đề cập đến quyết định về cho thuê đối với nhà ở cũ là không phù hợp; tại điểm b khoản 1 Mục V có đề cập dự thảo gồm 3 chương là chưa thống nhất với dự thảo Quy định...

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

thống nhất, trong đó lưu ý bổ sung đầy đủ nội dung giải trình cơ sở quy định các điều, khoản, điểm theo ý kiến tại Mục 3.2 nêu trên cho đảm bảo.

4. Về thể thức, kỹ thuật soạn thảo

Thể thức, kỹ thuật soạn thảo văn bản cơ bản phù hợp với quy định tại Nghị định số 34/2016/NĐ-CP, Nghị định số 154/2020/NĐ-CP, Nghị định số 59/2024/NĐ-CP và Mẫu số 19 Phụ lục I ban hành kèm theo Nghị định số 154/2020/NĐ-CP.

Tuy nhiên, để các dự thảo được hoàn thiện, đề nghị cơ quan soạn thảo rà soát lại toàn bộ các dự thảo, bản tổng hợp ý kiến góp ý để chỉnh sửa cách trình bày, lỗi chính tả cho phù hợp, như: Đề nghị bổ sung đầy đủ phần Quốc hiệu và Tiêu ngữ tại dự thảo Quy định, viết hoa tên loại dự thảo Quy định là “**QUY ĐỊNH**”, bỏ cụm từ “Ban hành” tại câu phía dưới tên gọi dự thảo Quy định, rà soát dự thảo Quy định và bổ sung dấu phẩy vào sau các cụm từ “Quy chế Quản lý” cho chính xác, tại điểm a khoản 6 Điều 18 có quy định “Thông tư số 05/2024/TT-**BXD.** và Quy định này”...

5. Kết luận

Đề nghị Sở Xây dựng hoàn thiện dự thảo Quyết định theo các ý kiến thẩm định của Sở Tư pháp. Sau đó, dự thảo Quyết định đủ điều kiện tiếp tục tham mưu trình Ủy ban nhân dân tỉnh xem xét, quyết định ban hành.

Ngoài ra, đề nghị cơ quan soạn thảo có trách nhiệm giải trình, tiếp thu ý kiến thẩm định để chỉnh lý, hoàn thiện dự thảo, đồng thời gửi báo cáo giải trình, tiếp thu kèm theo dự thảo văn bản đã được chỉnh lý đến Sở Tư pháp trước khi trình Ủy ban nhân dân dự thảo Quyết định theo quy định tại khoản 5 Điều 130 Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật năm 2015 được bổ sung tại khoản 40 Điều 1 Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật năm 2020.

Trên đây là Báo cáo thẩm định của Sở Tư pháp đối với dự thảo Quyết định ban hành quy định việc quản lý, sử dụng nhà chung cư trên địa bàn tỉnh Lâm Đồng. Sở Tư pháp kính gửi Sở Xây dựng./.

Nơi nhận:

- Sở Xây dựng;
- Giám đốc;
- Phó Giám đốc phụ trách;
- Trang TTĐT Sở;
- Lưu: VT, XDKTVB.

**KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC**

Vũ Văn Thúc

