

Số: /STP-XDKTVB

Lâm Đồng, ngày tháng 12 năm 2024

V/v ý kiến về đề xuất chủ trương xây dựng văn bản QPPL 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

Kính gửi: Ủy ban nhân dân tỉnh Lâm Đồng

Thực hiện Văn bản số 10626/UBND-XD ngày 03/12/2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh về việc đề xuất 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. Sau khi nghiên cứu nội dung Văn bản số 3224/SXD-KTXD ngày 02/12/2024 của Sở Xây dựng về việc đề xuất 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 và các văn bản có liên quan, Sở Tư pháp báo cáo, đề xuất Ủy ban nhân dân tỉnh như sau:

1. Nội dung, cơ sở pháp lý đối với các đề xuất của Sở Xây dựng

1.1. Đối với đề xuất ban hành Quyết định QPPL để triển khai quy định tại 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:

Thứ nhất, đối với “Quyết định quy định giá cho thuê đối với nhà ở cũ thuộc tài sản công trên địa bàn tỉnh Lâm Đồng”:

Qua đối chiếu các quy định có liên quan và ý kiến của Sở Xây dựng (là cơ quan chuyên môn) tại Văn bản số 3224/SXD-KTXD nêu trên, cụ thể:

“Tại khoản 3 Điều 66 Nghị định số 95/2024/NĐ-CP ngày 24/7/2024 của Chính phủ có nội dung: “Trên cơ sở bảng giá chuẩn quy định tại Phụ lục VI ban hành kèm theo Nghị định này và giá thuê nhà ở đang được địa phương áp dụng trước ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm quy định giá cho thuê cụ thể đối với nhà ở cũ thuộc tài sản công trên địa bàn, bảo đảm phù hợp với cấp đô thị, vị trí, tầng cao và điều kiện hạ tầng kỹ thuật của nhà ở cho thuê và phù hợp với điều kiện kinh tế - xã hội của địa phương tại thời điểm xác định giá thuê theo quy định của Nghị định này”. Trước đây, căn cứ Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ, trên cơ sở phương pháp xác định và quản lý giá dịch vụ nhà chung cư thực hiện theo Thông tư số 11/2008/TT-BXD ngày 05/5/2008 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng, Sở Xây dựng đã tham mưu UBND tỉnh phê duyệt Quyết định số 36/2020/QĐ-UBND ngày 27/10/2020 ban hành bảng giá cho thuê nhà ở thuộc sở hữu nhà nước trên địa bàn

tỉnh Lâm Đồng. Nay, Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ đã hết hiệu lực thi hành từ ngày 01/8/2024 (được thay thế bởi Nghị định số 95/2024/NĐ-CP ngày 24/7/2024 của Chính phủ); đồng thời, Bộ trưởng Bộ Xây dựng ban hành Thông tư số 05/2024/TT-BXD ngày 31/7/2024 quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở thay thế Thông tư số 11/2008/TT-BXD ngày 05/5/2008. Vì vậy, hiện nay đã đảm bảo cơ sở để xây dựng, tham mưu UBND tỉnh xem xét ban hành Quyết định quy định giá cho thuê đối với nhà ở cũ thuộc tài sản công trên địa bàn tỉnh Lâm Đồng **thay thế cho Quyết định số 36/2020/QĐ-UBND ngày 27/10/2020 của UBND tỉnh**”.

Theo đó, việc Sở Xây dựng đề xuất chủ trương ban hành Quyết định QPPL để triển khai quy định tại khoản 3 Điều 66 Nghị định số 95/2024/NĐ-CP nêu trên và thay thế Quyết định số 36/2020/QĐ-UBND **là có cơ sở pháp lý**.

Thứ hai, đối với “Quyết định quy định việc phân bổ phần diện tích đất khi bán nhà biệt thự trên địa bàn tỉnh Lâm Đồng”:

Qua đối chiếu các quy định có liên quan và ý kiến của Sở Xây dựng (là cơ quan chuyên môn) tại Văn bản số 3224/SXD-KTXD nêu trên, cụ thể: “**Tại điểm b khoản 2 Điều 71 Nghị định số 95/2024/NĐ-CP ngày 24/7/2024 của Chính phủ quy định về giá bán nhà ở cũ thuộc tài sản công có nội dung: “... 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;”**”. Để việc bán nhà ở cũ thuộc tài sản công trên địa bàn tỉnh đảm bảo đúng quy định pháp luật, việc ban hành Quyết định quy định việc phân bổ phần diện tích đất khi bán nhà biệt thự trên địa bàn tỉnh Lâm Đồng là cần thiết”.

Theo đó, việc Sở Xây dựng đề xuất chủ trương ban hành Quyết định QPPL để triển khai quy định tại điểm b khoản 2 Điều 71 Nghị định số 95/2024/NĐ-CP nêu trên **là có cơ sở pháp lý** (cơ quan chủ trì soạn thảo là Sở Tài nguyên và Môi trường theo như đề xuất của Sở Xây dựng).

Thứ ba, đối với “Quyết định ban hành quy định việc quản lý, sử dụng nhà biệt thự trên địa bàn tỉnh Lâm Đồng”:

Qua đối chiếu các quy định có liên quan và ý kiến của Sở Xây dựng (là cơ quan chuyên môn) tại Văn bản số 3224/SXD-KTXD nêu trên, cụ thể:

“**Tại Điểm d khoản 1 Điều 93 Nghị định số 95/2024/NĐ-CP ngày 24/7/2024 của Chính phủ quy định trách nhiệm của UBND cấp tỉnh như sau: " d) Ban hành quy định cụ thể việc quản lý, sử dụng nhà biệt thự, nhà chung cư; tiếp nhận và quản lý nhà ở tự quản trên địa bàn, kể cả trường hợp không còn cơ quan tự quản để bàn giao; hướng dẫn cụ thể việc bán, cho thuê, cho thuê mua nhà ở thuộc tài sản công, nhà ở phục vụ tái định cư được giao quản lý tại địa phương; tổ chức thu hồi, cưỡng chế thu hồi nhà ở thuộc tài sản công theo quy định tại Điều 127 của Luật Nhà ở và quy định của Nghị định này; chỉ đạo, phân giao cơ quan chức năng**

thực hiện các công việc khác có liên quan bảo đảm quản lý, sử dụng, vận hành nhà ở thuộc tài sản công theo quy định của pháp luật về nhà ở và pháp luật có liên quan". Trước đây, căn cứ Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ, Sở Xây dựng đã tham mưu UBND tỉnh phê duyệt Quyết định số 53/2023/QĐ-UBND ngày 06/9/2023 ban hành Quy định quản lý, sử dụng quỹ biệt thự thuộc sở hữu nhà nước trên địa bàn thành phố Đà Lạt. Nay, Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ đã hết hiệu lực thi hành từ ngày 01/8/2024 (được thay thế bởi Nghị định số 95/2024/NĐ-CP ngày 24/7/2024 của Chính phủ). Vì vậy, việc xây dựng, tham mưu Quyết định ban hành quy định việc quản lý, sử dụng nhà biệt thự trên địa bàn tỉnh Lâm Đồng thay thế Quyết định số 53/2023/QĐ-UBND ngày 06/9/2023 của UBND tỉnh là cần thiết và phù hợp với quy định".

Theo đó, việc Sở Xây dựng đề xuất chủ trương ban hành Quyết định QPPL để triển khai quy định tại điểm d khoản 1 Điều 93 Nghị định số 95/2024/NĐ-CP nêu trên và thay thế Quyết định số 53/2023/QĐ-UBND **là có cơ sở pháp lý**.

Thứ tư, đối với “Quyết định ban hành Quy định việc quản lý, sử dụng nhà chung cư trên địa bàn tỉnh Lâm Đồng”:

Qua đối chiếu các quy định có liên quan và ý kiến của Sở Xây dựng (là cơ quan chuyên môn) tại Văn bản số 3224/SXD-KTXD nêu trên, cụ thể:

“***Tại Điểm d khoản 1 Điều 93 Nghị định số 95/2024/NĐ-CP ngày 24/7/2024 của Chính phủ quy định trách nhiệm của UBND cấp tỉnh như sau: " d) Ban hành quy định cụ thể việc quản lý, sử dụng nhà biệt thự, nhà chung cư; tiếp nhận và quản lý nhà ở tự quản trên địa bàn, kể cả trường hợp không còn cơ quan tự quản để bàn giao; hướng dẫn cụ thể việc bán, cho thuê, cho thuê mua nhà ở thuộc tài sản công, nhà ở phục vụ tái định cư được giao quản lý tại địa phương; tổ chức thu hồi, cưỡng chế thu hồi nhà ở thuộc tài sản công theo quy định tại Điều 127 của Luật Nhà ở và quy định của Nghị định này; chỉ đạo, phân giao cơ quan chức năng thực hiện các công việc khác có liên quan bảo đảm quản lý, sử dụng, vận hành nhà ở thuộc tài sản công theo quy định của pháp luật về nhà ở và pháp luật có liên quan". Việc xây dựng, tham mưu Quyết định ban hành Quy định việc quản lý, sử dụng nhà chung cư trên địa bàn tỉnh Lâm Đồng là phù hợp với quy định***”.

Theo đó, việc Sở Xây dựng đề xuất chủ trương ban hành Quyết định QPPL để triển khai quy định tại điểm d khoản 1 Điều 93 Nghị định số 95/2024/NĐ-CP nêu trên **là có cơ sở pháp lý**.

1.2. Đối với đề xuất ban hành Quyết định QPPL để triển khai quy định tại Nghị định số 100/2024/NĐ-CP ngày 26/7/2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở về phát triển và quản lý nhà ở xã hội:

Qua đối chiếu các quy định có liên quan và ý kiến của Sở Xây dựng (là cơ quan chuyên môn) tại Văn bản số 3224/SXD-KTXD nêu trên, cụ thể:

“**Tại Khoản 3 Điều 31 Nghị định số 100/2024/NĐ-CP ngày 26/7/2024 của Chính phủ quy: “Căn cứ quy định khoản 1, khoản 2 Điều này, cơ quan quản lý nhà ở có trách nhiệm chủ trì, phối hợp với cơ quan quản lý tài chính cùng cấp tổ chức lập và trình cơ quan đại diện chủ sở hữu ban hành giá thuê, giá thuê mua nhà ở xã hội thuộc tài sản công để áp dụng đối với nhà ở đang được giao quản lý.”** Vì vậy, việc xây dựng, tham mưu Quyết định ban hành quy định giá thuê, giá thuê mua nhà ở xã hội thuộc tài sản công trên địa bàn tỉnh Lâm Đồng là phù hợp quy định”.

Theo đó, việc Sở Xây dựng đề xuất chủ trương ban hành Quyết định QPPL để triển khai quy định tại khoản 3 Điều 31 Nghị định số 100/2024/NĐ-CP nêu trên **là có cơ sở pháp lý.**

1.3. Đối với đề xuất ban hành Quyết định QPPL để triển khai quy định tại Nghị định số 94/2024/NĐ-CP ngày 24/7/2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Kinh doanh bất động sản về xây dựng và quản lý hệ thống thông tin, cơ sở dữ liệu về nhà ở và thị trường bất động sản:

Qua đối chiếu các quy định có liên quan và ý kiến của Sở Xây dựng (là cơ quan chuyên môn) tại Văn bản số 3224/SXD-KTXD nêu trên, cụ thể:

“**Tại Khoản 2 Điều 24 Nghị định số 94/2024/NĐ-CP ngày 24/7/2024 của Chính phủ quy định trách nhiệm của UBND tỉnh như sau: “Xây dựng và ban hành Quy chế phối hợp về xây dựng cơ sở dữ liệu, chia sẻ, cung cấp thông tin, dữ liệu về nhà ở và thị trường bất động sản trên địa bàn”.** Trước đây, căn cứ Nghị định số 44/2022/NĐ-CP ngày 29/6/2022 của Chính phủ, Sở Xây dựng đã tham mưu UBND tỉnh phê duyệt **Quyết định số 50/2023/QĐ-UBND ngày 18/8/2023 ban hành Quy chế phối hợp, xây dựng, duy trì hệ thống thông tin, chia sẻ, cung cấp thông tin, dữ liệu về nhà ở và thị trường bất động sản trên địa bàn tỉnh Lâm Đồng.** Nay, Nghị định số 44/2022/NĐ-CP ngày 29/6/2022 của Chính phủ đã được thay thế bằng Nghị định số 94/2024/NĐ-CP ngày 24/7/2024 của Chính phủ, vì vậy **cần thiết phải tham mưu Quyết định ban hành Quy chế phối hợp về xây dựng cơ sở dữ liệu, chia sẻ, cung cấp thông tin, dữ liệu về nhà ở và thị trường bất động sản trên địa bàn tỉnh Lâm Đồng thay thế Quy chế cũ**”.

Theo đó, việc Sở Xây dựng đề xuất chủ trương ban hành Quyết định QPPL để triển khai quy định tại khoản 2 Điều 24 Nghị định số 94/2024/NĐ-CP nêu trên và thay thế Quyết định số 50/2023/QĐ-UBND **là có cơ sở pháp lý.**

2. Ý kiến báo cáo, đề xuất của Sở Tư pháp

Từ những cơ sở pháp lý nêu trên, Sở Tư pháp kính báo cáo, đề xuất Ủy ban nhân dân tỉnh:

Thứ nhất, căn cứ khoản 2 Điều 143 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, cụ thể: “**2. Thay thế văn bản được**

áp dụng trong trường hợp toàn bộ hoặc phần lớn nội dung của văn bản trái, chồng chéo, mâu thuẫn với văn bản là căn cứ để rà soát hoặc không còn phù hợp với tình hình phát triển kinh tế - xã hội”; **Sở Tư pháp kính đề xuất Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh thống nhất chủ trương xây dựng 03 dự thảo Quyết định QPPL** để triển khai quy định lần lượt tại khoản 3 Điều 66 Nghị định số 95/2024/NĐ-CP, điểm d khoản 1 Điều 93 Nghị định số 95/2024/NĐ-CP, khoản 2 Điều 24 Nghị định số 94/2024/NĐ-CP (*để thay thế lần lượt các văn bản: Quyết định số 36/2020/QĐ-UBND ngày 27/10/2020, Quyết định số 53/2023/QĐ-UBND ngày 06/9/2023, Quyết định số 50/2023/QĐ-UBND ngày 18/8/2023 của Ủy ban nhân dân tỉnh*) theo đúng trình tự, thủ tục quy định.

Thứ hai, căn cứ khoản 1 Điều 28 Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật năm 2015, trong đó, Ủy ban nhân dân tỉnh ban hành quyết định để quy định: *“1. Chi tiết điều, khoản, điểm được giao trong văn bản quy phạm pháp luật của cơ quan nhà nước cấp trên”*. **Sở Tư pháp đề xuất Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh thống nhất chủ trương xây dựng 03 Quyết định QPPL** để triển khai quy định lần lượt tại điểm b khoản 2 Điều 71 Nghị định số 95/2024/NĐ-CP, điểm d khoản 1 Điều 93 Nghị định số 95/2024/NĐ-CP và khoản 3 Điều 31 Nghị định số 100/2024/NĐ-CP theo đúng trình tự, thủ tục quy định.

Sở Tư pháp kính báo cáo, đề xuất Ủy ban nhân dân tỉnh./.

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