|  |  |
| --- | --- |
| UBND TỈNH LÂM ĐỒNG**SỞ TƯ PHÁP**Số: /STP-XDKTVBV/v góp ý dự thảo Quyết định ban hành Quy định các địa điểm, vị trí phải phát triển nhà ở theo dự án không thuộc khu vực đô thị; tiêu chí đối với dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại tại các đô thị loại IV, loại V phải bố trí quỹ đất để phát triển nhà ở xã hội trên địa bàn tỉnh Lâm Đồng | **CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM****Độc lập – Tự do – Hạnh phúc***Lâm Đồng, ngày tháng 5 năm 2024* |

Kính gửi: Sở Xây dựng tỉnh Lâm Đồng

Sở Tư pháp nhận được Văn bản số 1995/SXD-QLXD ngày 13/8/2024 của Sở Xây dựng về việc góp ý dự thảo Quyết định quy định chi tiết thi hành một số nội dung của Luật Nhà ở 2023 thuộc thẩm quyền ban hành của UBND tỉnh. Sau khi nghiên cứu nội dung dự thảo Quyết định ban hành Quy định các địa điểm, vị trí phải phát triển nhà ở theo dự án không thuộc khu vực đô thị; tiêu chí đối với dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại tại các đô thị loại IV, loại V phải bố trí quỹ đất để phát triển nhà ở xã hội trên địa bàn tỉnh Lâm Đồng *(sau đây gọi tắt là dự thảo Quyết định)* và các văn bản có liên quan, Sở Tư pháp có ý kiến góp ý như sau:

1. **Đối với dự thảo Quyết định**

**- Tại phần căn cứ:**

Tại căn cứ thứ tư: Đề nghị cơ quan soạn thảo viết thường chữ *“S”* trong từ *“Sửa”* cho phù hợp và thống nhất toàn bộ phần căn cứ.

Tại căn cứ thứ bảy: Đề nghị cơ quan soạn thảo thay *“ngày 28”* thành *“ngày 27”* cho phù hợp với ngày, tháng, năm thông qua Luật Nhà ở.

Tại căn cứ thứ chín và thứ mười: Đề nghị cơ quan soạn thảo thay dấu chấm *“.”* bằng dấu chấm phẩy *“;”* khi kết thúc căn cứ thứ chín và thứ mười cho phù hợp với khoản 3 Điều 61 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, quy định về căn cứ ban hành văn bản: *“Căn cứ ban hành văn bản được thể hiện bằng chữ in thường, kiểu chữ nghiêng, cỡ chữ 14, trình bày dưới phần tên của văn bản; sau mỗi căn cứ phải xuống dòng, cuối dòng có dấu chấm phẩy (;), dòng cuối cùng kết thúc bằng dấu chấm(.)”*.

Đề nghị cơ quan soạn thảo bổ sung căn cứ *“Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đất đai số 31/2024/QH15, Luật Nhà ở số 27/2023/QH15, Luật Kinh doanh bất động sản số 29/2023/QH15 và Luật Các tổ chức tín dụng số 32/2024/QH15 ngày 29 tháng 6 năm 2024”* cho phù hợp.

**- Tại phần nơi nhận:** Đề nghị cơ quan soạn thảo bổ sung nơi nhận *“Sở Tư pháp”* cho phù hợp với khoản 1 Điều 67 Nghị định số 34/2016/NĐ-CP quy định về nơi nhận: *“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”*.

1. **Đối với dự thảo Quy định**

**- Tại Điều 1:** Cơ quan soạn thảo quy định: *“Quy định này quy định chi tiết khoản 4 Điều 5 và khoản 3 Điều 83 Luật Nhà ở số 27/2023/QH15”*. Việc quy định như vậy là chưa phù hợp, vì cơ quan soạn thảo viện dẫn đến nội dung được giao thẩm quyền quy định. Do đó, đề nghị cơ quan soạn thảo nghiên cứu chỉnh sửa nội dung quy định về phạm vi điều chỉnh cho phù hợp.

**- Tại Điều 2:** Cơ quan soạn thảo quy định: *“Các cơ quan, đơn vị, tổ chức, cá nhân có liên quan đến phát triển dự án nhà ở thương mại, nhà ở hỗn hợp, nhà ở xã hội,* ***nhà lưu trú công nhân trong khu công nghiệp****,* ***nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân, nhà ở công vụ, ở phục vụ tái định cư, cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư*** *trên địa bàn tỉnh Lâm Đồng”*. Đề nghị cơ quan soạn thảo giải trình việc quy định các đối tượng áp dụng nêu trên có thuộc đối tượng quy định về địa điểm, vị trí phải phát triển nhà ở theo dự án không thuộc khu vực đô thị; tiêu chí đối với dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại tại các đô thị loại IV, loại V phải bố trí quỹ đất để phát triển nhà ở xã hội, để cơ quan có thẩm quyền xem xét, quyết định.

**- Tại Điều 3:** Tiêu đề của Điều 3 cơ quan soạn thảo quy định: *“Các địa điểm, vị trí* ***phải*** *phát triển nhà ở theo dự án không thuộc khu vực đô thị”*. Tuy nhiên, tại khoản 1 Điều 3 cơ quan soạn thảo lại quy định: *“Đối với khu vực không thuộc đô thị,* ***khuyến khích*** *phát triển nhà ở theo dự án”* và khoản 2 Điều 3 cơ quan soạn thảo lại quy định: *“…việc phát triển nhà ở* ***chủ yếu được thực hiện*** *theo dự án…”*. Do đó, đề nghị cơ quan soạn thảo nghiên cứu chỉnh sửa cho thống nhất.

**- Tại Điều 4:** Cơ quan soạn thảo quy định có quy mô sử dụng đất từ 10ha trở lên. Đề nghị cơ quan soạn thảo giải trình cụ thể việc đề xuất quy định nêu trên để cơ quan có thẩm quyền xem xét, quyết định. Ngoài ra, đề nghị cơ quan soạn thảo cũng giải trình việc không quy định đối với các dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại có quy mô sử dụng đất **dưới 10ha**, để cơ quan có thẩm quyền xem xét, quyết định.

**- Tại điểm c khoản 3 Điều 4:** Đề nghị cơ quan soạn thảo chỉnh sửa lại như sau cho thống nhất cách trình bày của toàn bộ dự thảo: *“Số tiền chủ đầu tư nộp theo quy định tại* ***điểm b khoản này*** *phải được nộp vào ngân sách tỉnh và quản lý, sử dụng theo quy định của pháp luật về ngân sách nhà nước”*.

**- Tại khoản 2 Điều 6:** Cơ quan soạn thảo quy định: *“Trường hợp các văn bản quy phạm pháp luật được viện dẫn tại Quy định này được sửa đổi, bổ sung, thay thế thì áp dụng theo các văn bản sửa đổi, bổ sung, thay thế đó”*. Tuy nhiên, qua rà soát toàn bộ dự thảo, Sở Tư pháp nhận thấy nội dung của dự thảo không có nội dung quy định viện dẫn. Do đó, đề nghị cơ quan soạn thảo nghiên cứu chỉnh sửa cho phù hợp.

1. **Đối với dự thảo Tờ trình**

**- Tại mục sự cần thiết ban hành văn bản:** Đề nghị cơ quan soạn thảo trình bày lại với hai nội dung: **Cơ sở chính trị, pháp lý**; **Cơ sở thực tiễn**, cho phù hợp với mẫu số 3 Phụ lục III ban hành kèm theo Nghị định số 59/2024/NĐ-CP. Ngoài ra, đề nghị cơ quan soạn thảo thay *“khoản 3”* thành *“khoản 4”* trước nội dung *“Điều 5 Luật Nhà ở”* cho phù hợp.

**- Tại mục về “Phạm vi điều chỉnh, đối tượng áp dụng của dự thảo văn bản:** Đề nghị cơ quan soạn thảo bổ sung thêm mục về *“Phạm vi điều chỉnh, đối tượng áp dụng của dự thảo văn bản”* cho phù hợp với mẫu số 3 Phụ lục III ban hành kèm theo Nghị định số 59/2024/NĐ-CP.

**- Tại mục về “Dự kiến nguồn lực, điều kiện bảo đảm cho việc thi hành văn bản (nếu có)”:** Đề nghị cơ quan soạn thảo bổ sung thêm mục về *“Dự kiến nguồn lực, điều kiện bảo đảm cho việc thi hành văn bản (nếu có)”* cho phù hợp với mẫu số 3 Phụ lục III ban hành kèm theo Nghị định số 59/2024/NĐ-CP.

**- Tại phần kết thúc:** Đề nghị cơ quan soạn thảo bổ sung từ *“xin”* vào trước cụm từ *“kính trình”* cho phù hợp với mẫu số 3 Phụ lục III ban hành kèm theo Nghị định số 59/2024/NĐ-CP. Đồng thời, đề nghị cơ quan soạn thảo bổ sung nội dung quy định về các tài liệu gửi kèm cho phù hợp với mẫu số 3 Phụ lục III ban hành kèm theo Nghị định số 59/2024/NĐ-CP.

- Qua rà soát, Sở Tư pháp nhận thấy tại phần tên gọi, phần mở đầu và phần kết thúc dự thảo Tờ trình nội dung chưa thống nhất với dự thảo Quyết định. Do đó, đề nghị cơ quan soạn thảo nghiên cứu chỉnh sửa cho phù hợp và thống nhất.

- Đối với các nội dung chỉnh sửa tại dự thảo Quyết định và dự thảo Quy định, đề nghị cơ quan soạn thảo chỉnh sửa, bổ sung giải trình cơ sở pháp lý tại dự thảo Tờ trình cho thống nhất, có cơ sở để Sở Tư pháp thẩm định và Ủy ban nhân dân tỉnh xem xét, quyết 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 Mẫu số 14 Phụ lục I kèm theo Nghị định số 59/2024/NĐ-CP để trình bày cho phù hợp.

Trên đây là ý kiến góp ý của Sở Tư pháp đối với dự thảo Quyết định ban hành Quy định các địa điểm, vị trí phải phát triển nhà ở theo dự án không thuộc khu vực đô thị; tiêu chí đối với dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại tại các đô thị loại IV, loại V phải bố trí quỹ đất để phát triển nhà ở xã hội 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** |