

BÁO CÁO

Thẩm định dự thảo Quyết định quy định khung giá dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư trên địa bàn tỉnh Lâm Đồng

Sở Tư pháp nhận được Văn bản số 230/SXD-QLN ngày 25/3/2025 của Sở Xây dựng về việc đề nghị thẩm định dự thảo Quyết định ban hành Khung giá dịch vụ quản lý, vận hành nhà chung cư trên địa bàn tỉnh (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 khoản 7 Điều 151 Luật Nhà ở năm 2023 quy định:

“7. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm ban hành khung giá dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư để áp dụng cho các trường hợp sau đây:

a) Thu kinh phí quản lý vận hành nhà chung cư thuộc tài sản công trên địa bàn;

b) Làm cơ sở để các bên tham khảo khi thỏa thuận giá dịch vụ quản lý vận hành đối với nhà ở không thuộc tài sản công hoặc trong trường hợp có tranh chấp về giá dịch vụ giữa đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư với chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư; trường hợp không thỏa thuận được giá dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư thì áp dụng mức giá trong khung giá dịch vụ do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ban hành”.

Đồng thời, tại khoản 3 Điều 59 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: “3. Nội dung các chi phí cấu thành giá dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư và phương pháp xác định giá dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư được thực hiện theo quy định tại Phụ lục VII ban hành kèm theo Nghị định này. **Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm ban hành khung giá dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư trên địa bàn theo quy định tại khoản 7 Điều 151 của Luật Nhà ở**; khi có sự thay đổi về các quy định của pháp luật, điều kiện kinh tế - xã hội của địa phương dẫn đến làm tăng hoặc giảm từ 10% trở lên chi phí dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư so với khung giá mà Ủy ban nhân dân cấp tỉnh đã ban hành quy định tại khoản này thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm ban hành khung giá dịch vụ quản lý vận hành mới để áp dụng trên địa bàn cho phù hợp”.

Bên cạnh đó, Ủy ban nhân dân tỉnh đã ban hành Quyết định số 258/QĐ-UBND ngày 13/2/2025 ban hành Danh mục Quyết định quy phạm pháp luật của Ủy ban nhân dân tỉnh Lâm Đồng năm 2025 quy định chi tiết Luật, Nghị quyết của Quốc hội, Pháp lệnh, Nghị quyết của Ủy ban thường vụ Quốc hội, Lệnh, Quyết định của Chủ tịch nước; trong đó, có nội dung Quyết định quy phạm pháp luật của Ủy ban nhân dân tỉnh để triển khai quy định tại khoản 7 Điều 151 Luật Nhà ở năm 2023.

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 điểm a Điều 2:** Đề nghị chỉnh sửa thành “Cơ quan quản lý nhà nước có liên quan đến việc quản lý, sử dụng nhà chung cư trên địa bàn tỉnh Lâm Đồng” cho phù hợp.

Đồng thời, đề nghị thay lần lượt các điểm a, b, c thành các khoản 1, 2, 3 cho phù hợp.

- **Tại Điều 3:** Đề nghị cơ quan soạn thảo bổ sung quy định “*Giá dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư không bao gồm kinh phí mua bảo hiểm cháy, nổ, kinh phí bảo trì, chi phí trông giữ xe, chi phí sử dụng nhiên liệu, năng lượng, nước sinh hoạt, dịch vụ truyền hình, thông tin liên lạc, thù lao cho Ban quản trị nhà chung cư và chi phí dịch vụ khác phục vụ cho việc sử dụng riêng của chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư; giá dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư được xác định bằng tiền Việt Nam và tính trên mỗi mét vuông diện tích sử dụng căn hộ hoặc*

phần diện tích khác trong nhà chung cư theo quy định tại khoản 2 Điều 151 Luật Nhà ở” vào Điều 3 dự thảo Quyết định cho đầy đủ và thuận tiện cho việc áp dụng Quyết định.

- **Tại khoản 2 Điều 5:** Đề nghị cơ quan soạn thảo không quy định nội dung này tại dự thảo Quyết định vì qua đối chiếu tại dự thảo Quyết định không quy định nội dung viện dẫn để áp dụng mà chỉ quy định về việc chi tiết điều, khoản của Luật Nhà ở năm 2023 cũng như tại khoản 3 Điều 59 Nghị định số 95/2024/NĐ-CP có quy định: “... **khi có sự thay đổi về các quy định của pháp luật**, điều kiện kinh tế - xã hội của địa phương dẫn đến làm tăng hoặc giảm từ 10% trở lên chi phí dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư so với khung giá mà Ủy ban nhân dân cấp tỉnh đã ban hành quy định tại khoản này thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm ban hành khung giá dịch vụ quản lý vận hành mới để áp dụng trên địa bàn cho phù hợp”.

- Đề nghị cơ quan soạn thảo nghiên cứu chuyển quy định tại Điều 4 xuống Điều 5 và ngược lại cho thống nhất với các quyết định trước đây Ủy ban nhân dân tỉnh đã ban hành.

3.2. Đối với dự thảo Tờ trình

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.

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 18 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 để chỉnh sửa cách trình bày, lỗi chính tả cho phù hợp, như: Đề nghị thay cụm từ “Khoản 7 Điều 151” tại phần căn cứ pháp lý và Điều 1 thành “khoản 7 Điều 151” cho phù hợp...

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 quy định khung giá dịch vụ quản lý vận hành 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