

## TỜ TRÌNH

### Về việc dự thảo Quyết định ban hành Quy định chi tiết một số nội dung của Luật Nhà ở ngày 27 tháng 11 năm 2023 trên địa bàn tỉnh Sóc Trăng

Kính gửi : Ủy ban nhân dân tỉnh Sóc Trăng

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;

Căn cứ Luật Nhà ở ngày 27 tháng 11 năm 2023;

Căn cứ Luật Đất đai ngày 18 tháng 01 năm 2024;

Căn cứ Công văn số 342/BXD-PC ngày 23/01/2024 của Bộ Xây dựng về việc triển khai thi hành một số văn bản quy phạm pháp luật lĩnh vực xây dựng ban hành trong năm 2023;

Thực hiện Quyết định số 766/QĐ-UBND ngày 24/4/2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh về việc ban hành Danh mục văn bản quy định chi tiết thi hành các Luật được Quốc hội khóa XV thông qua tại kỳ họp thứ sáu,

Sở Xây dựng kính trình Ủy ban nhân dân tỉnh xem xét, ban hành Quyết định ban hành Quy định chi tiết một số nội dung của Luật Nhà ở ngày 27 tháng 11 năm 2023 trên địa bàn tỉnh Sóc Trăng như sau:

#### I. SỰ CẦN THIẾT BAN HÀNH QUY ĐỊNH

Luật Nhà ở số 27/2023/QH15 ngày 27/11/2023 (sau đây gọi là Luật Nhà ở năm 2023) giao chính quyền địa phương quy định chi tiết thực hiện một số điều của Luật Nhà ở như sau:

1. Tại khoản 4 Điều 5: “Đối với khu vực đô thị, việc phát triển nhà ở chủ yếu được thực hiện theo dự án, có các cơ cấu loại hình, diện tích nhà ở phù hợp với nhu cầu của thị trường. Đối với các khu vực còn lại thì căn cứ điều kiện cụ thể của địa phương, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định cụ thể các địa điểm, vị trí phải phát triển nhà ở theo dự án. Tại đô thị loại I, tại các phường, quận, thành phố thuộc đô thị loại đặc biệt thì chủ yếu phát triển nhà chung cư.”.

2. Tại Điều c khoản 3 Điều 57: “3. Cá nhân có quyền sử dụng đất ở theo quy định tại khoản 3 Điều 54 của Luật này xây dựng nhà ở có từ 02 tầng trở lên và có quy mô dưới 20 căn hộ mà tại mỗi tầng có thiết kế, xây dựng căn hộ để cho thuê thì phải thực hiện theo quy định sau đây:

...

c) *Đáp ứng điều kiện theo quy định của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh về đường giao thông để phương tiện chữa cháy thực hiện nhiệm vụ chữa cháy tại nơi có nhà ở nhiều tầng nhiều căn hộ của cá nhân.*”.

3. Tại khoản 3 Điều 83: “3. Đối với các đô thị không thuộc trường hợp quy định tại khoản 2 Điều này, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh căn cứ điều kiện của địa phương để quy định tiêu chí đối với dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại mà chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại phải dành một phần diện tích đất ở trong dự án đã đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật để xây dựng nhà ở xã hội hoặc bố trí quỹ đất nhà ở xã hội đã đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật ở vị trí khác ngoài phạm vi dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại tại đô thị đó hoặc đóng tiền tương đương giá trị quỹ đất đã đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật để xây dựng nhà ở xã hội.”

4. Tại khoản 2 Điều 120: “2. Cơ quan nhà nước có thẩm quyền khi làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận có trách nhiệm cung cấp thông tin về nhà ở quy định tại khoản 2 Điều 119 của Luật này cho cơ quan quản lý nhà ở cùng cấp để thiết lập hồ sơ nhà ở.

*Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định việc phối hợp cung cấp thông tin về nhà ở giữa cơ quan nhà nước có thẩm quyền làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận và cơ quan quản lý nhà ở tại địa phương để bảo đảm thông nhất về các thông tin nhà ở, đất ở ghi trong hồ sơ nhà ở.*”.

Ngày 23/01/2024, Bộ Xây dựng ban hành Công văn số 342/BXD-PC về việc triển khai thi hành một số văn bản quy phạm pháp luật lĩnh vực xây dựng ban hành trong năm 2023, trong đó đề nghị các địa phương tập trung nguồn lực, tổ chức nghiên cứu, xây dựng văn bản quy định chi tiết Luật Nhà ở năm 2023 bảo đảm chất lượng, tiên độ để có hiệu lực đồng thời với thời điểm có hiệu lực của Luật Nhà ở 2023.

Từ những quy định trên, việc ban hành hành **Quy định chi tiết một số nội dung của Luật Nhà ở ngày 27 tháng 11 năm 2023 trên địa bàn tỉnh Sóc Trăng** là đúng quy định hiện hành và cần thiết để bảo đảm triển khai thi hành Luật Nhà ở năm 2023 trên địa bàn tỉnh Sóc Trăng.

## **II. MỤC ĐÍCH, QUAN ĐIỂM XÂY DỰNG DỰ THẢO QUY ĐỊNH**

### **1. Mục đích**

Nhằm cụ thể hóa các nội dung đã được Quốc hội giao Ủy ban nhân dân tỉnh quy định chi tiết, cụ thể trong Luật Nhà ở năm 2023, làm cơ sở pháp lý cho việc thực hiện, bảo đảm sự đồng bộ, thống nhất trong hệ thống pháp luật.

### **2. Quan điểm xây dựng dự thảo văn bản**

- Các nội dung Quy định phải đảm bảo quy định đúng các nội dung được giao tại Luật Nhà ở năm 2023, tuân thủ đúng quy định của Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật và phù hợp với điều kiện thực tế của địa phương.

- Đảm bảo đồng bộ, thống nhất với các văn bản pháp luật liên quan (như pháp luật về đất đai, pháp luật về đầu tư, pháp luật về kinh doanh bất động sản, pháp luật về xây dựng...).

### **III. QUÁ TRÌNH XÂY DỰNG DỰ THẢO QUY ĐỊNH**

Sau khi Luật nhà ở năm 2023, Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023 được ban hành, trên cơ sở các quy định được giao trong các Luật và hướng dẫn của Bộ Xây dựng tại Công văn số 342/BXD-PC ngày 23/01/2024 về việc triển khai thi hành một số văn bản quy phạm pháp luật lĩnh vực xây dựng ban hành trong năm 2023, Sở Tư pháp đã phối hợp với Sở Xây dựng trình Ủy ban nhân dân tỉnh Danh mục văn bản quy định chi tiết thi hành các Luật được Quốc hội khóa XV thông qua tại kỳ họp thứ sáu tại Tờ trình số 65/TTr-STP ngày 19/4/2024.

Ngày 24/4/2024, Ủy ban nhân dân tỉnh Sóc Trăng đã có Quyết định số 766/QĐ-UBND ban hành Danh mục văn bản quy định chi tiết thi hành các Luật được Quốc hội khóa XV thông qua tại kỳ họp thứ sáu, trong đó giao Sở Xây dựng chủ trì phối hợp với các đơn vị có liên quan xây dựng dự thảo Quyết định của Ủy ban nhân dân tỉnh quy định chi tiết các nội dung được giao trong Luật Nhà ở năm 2023.

Ngày / /2024, Sở Xây dựng hoàn thành xây dựng dự thảo Quyết định hành hành Quy định chi tiết một số nội dung của Luật Nhà ở ngày 27 tháng 11 năm 2023 trên địa bàn tỉnh Sóc Trăng và thực hiện lấy ý kiến góp ý của các Sở, ban, ngành liên quan tại Công văn số ...../SXD-QLXD&NO và thực hiện đăng tải dự thảo Quyết định trên trang thông tin điện tử của tỉnh theo quy định để các cơ quan, tổ chức, cá nhân góp ý.

Trên cơ sở ý kiến tham gia của các cơ quan, đơn vị; Sở Xây dựng tiến hành rà soát, hoàn thiện văn bản và trình Sở Tư pháp thẩm định Văn bản quy phạm pháp luật tại Công văn số /SXD-QLXD&NO ngày /7/2024.

Ngày / /2024, Sở Tư pháp có ý kiến thẩm định đối với dự thảo Quyết định ban hành Quy định nêu trên tại Công văn số /BC-STP. Sở Xây dựng đã tiếp thu, chỉnh sửa, hoàn thiện dự thảo theo ý kiến thẩm định của Sở Tư pháp và gửi báo cáo giải trình, tiếp thu ý kiến thẩm định tại Báo cáo số /BC-SXD ngày / /2024.

### **IV. BỐ CỤC VÀ NỘI DUNG CƠ BẢN CỦA DỰ THẢO QUY ĐỊNH**

#### **1. Bố cục**

Dự thảo Quy định chi tiết một số nội dung của Luật Nhà ở ngày 27 tháng 11 năm 2023 trên địa bàn tỉnh Sóc Trăng gồm 7 điều, 3 chương:

Chương I: Quy định chung, gồm 02 điều

Chương II: Quy định cụ thể, gồm 04 điều

Chương III: Tổ chức thực hiện, gồm 01 điều

#### **2. Nội dung cơ bản của dự thảo Quy định**

Dự thảo quy định về các nội dung được Quốc hội giao Ủy ban nhân dân tỉnh quy định chi tiết, cụ thể trong Luật Nhà ở năm 2023, bao gồm:

- Khoản 4, Điều 5: Quy định cụ thể các địa điểm, vị trí phát triển nhà ở theo dự án.

- Điểm c khoản 3 Điều 57: Quy định về đường giao thông để phương tiện chữa cháy thực hiện nhiệm vụ chữa cháy tại nơi có nhà ở nhiều tầng, nhiều căn hộ của cá nhân.

- Khoản 3 Điều 83: Quy định tiêu chí đối với dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại tại các đô thị không thuộc trường hợp quy định tại khoản 2 Điều 83 Luật Nhà ở phải dành một phần diện tích đất ở trong dự án đã đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật để xây dựng nhà ở xã hội hoặc bố trí quỹ đất nhà ở xã hội đã đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật ở vị trí khác ngoài phạm vi dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại tại đô thị đó hoặc đóng tiền tương đương giá trị quỹ đất đã đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật để xây dựng nhà ở xã hội.

- Khoản 2 Điều 120: Quy định việc phối hợp cung cấp thông tin về nhà ở giữa cơ quan nhà nước có thẩm quyền làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận và cơ quan quản lý nhà ở.

#### **V. NHỮNG VẤN ĐỀ CẦN XIN Ý KIẾN: Không**

Trên đây là nội dung trình dự thảo Quyết định ban hành Quy định chi tiết một số nội dung của Luật Nhà ở ngày 27 tháng 11 năm 2023 trên địa bàn tỉnh Sóc Trăng. Sở Xây dựng kính trình Ủy ban nhân dân tỉnh xem xét, phê duyệt.

*(Đính kèm dự thảo Quyết định của Ủy ban nhân dân tỉnh sau khi hoàn chỉnh theo báo cáo thẩm định của Sở Tư pháp (dự thảo 03); Công văn số ..... ngày .../.../2024 của Sở Tư pháp về việc góp ý dự thảo Quyết định ban hành Quy định chi tiết một số nội dung của Luật Nhà ở ngày 27 tháng 11 năm 2023 trên địa bàn tỉnh Sóc Trăng)./.*

**Nơi nhận:**

- Như trên;
- Sở Tư pháp (để biết);
- Lưu: VP, QLXD&NO.

**KT.GIÁM ĐỐC  
PHÓ GIÁM ĐỐC**

**Trần Khánh Trình**