

Dự thảo

TỜ TRÌNH

**Ban hành Quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở trên địa bàn tỉnh
Khánh Hòa**

Kính gửi: Ủy ban nhân dân tỉnh

Thực hiện chỉ đạo của UBND tỉnh tại Thông báo số 285/TB-UBND ngày 25/6/2024 kết luận của Phó Chủ tịch UBND tỉnh Nguyễn Hòa Nam tại cuộc họp nghe báo cáo kết quả triển khai công điện của Chính phủ về nhanh tiến độ xây dựng, ban hành văn bản quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai, Luật Nhà ở, Luật Kinh doanh bất động sản, Luật Các Tổ chức tín dụng; Sở Xây dựng kính trình dự thảo Quyết định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở trên địa bàn tỉnh Khánh Hòa (sau đây gọi tắt là Quy định) như sau:

I. Sự cần thiết ban hành Quy định

Quốc hội đã thông qua Luật Nhà ở số 27/2023/QH15 thay thế Luật Nhà ở số 65/2014/QH13.

Thực hiện chỉ đạo của Thủ tướng Chính phủ tại Công điện số 53/CD-TTg ngày 26/5/2024, đề nghị Chủ tịch UBND tỉnh đẩy nhanh tiến độ xây dựng, ban hành văn bản quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai, Luật Nhà ở, Luật kinh doanh bất động sản và Luật các Tổ chức tín dụng (vì Chính phủ đã trình Ủy ban Thường vụ Quốc hội, đề nghị sửa đổi, bổ sung khoản 1 Điều 197 Luật Nhà ở số 27/2023/QH15, với nội dung: đề nghị Quốc hội đồng ý cho phép Luật Nhà ở có hiệu lực kể từ ngày 01/8/2024).

Như vậy, việc ban hành Quyết định ban hành Quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở số 27/2023/QH15 để thực hiện trên địa bàn tỉnh Khánh Hòa là cần thiết, nhằm xây dựng hành lang pháp lý đầy đủ, đồng bộ, kịp thời ngay sau khi Luật Nhà ở số 27/2023/QH15 có hiệu lực thi hành.

II. Phạm vi điều chỉnh, đối tượng áp dụng của Quy định:

1. Phạm vi điều chỉnh:

Quy định chi tiết một số nội dung của Luật Nhà ở trên địa bàn tỉnh Khánh Hòa, gồm:

a) Khoản 4 Điều 5 quy định cụ thể các địa điểm, vị trí phải phát triển nhà ở theo dự án.

b) Khoản 1 Điều 77 quy định việc hỗ trợ giải quyết bán, cho thuê mua, cho thuê nhà ở xã hội cho đối tượng quy định tại khoản 2 và khoản 3 Điều 76 của Luật Nhà ở.

c) 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 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.

d) Khoản 3 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 tại địa phương để bảo đảm thống nhất về các thông tin nhà ở, đất ở ghi trong hồ sơ nhà ở.

2. Đối tượng áp dụng:

a) Tổ chức, cá nhân trong nước, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức, cá nhân nước ngoài có liên quan đến phát triển nhà ở; hỗ trợ giải quyết bán, cho thuê mua, cho thuê nhà ở xã hội tại Việt Nam.

b) Cơ quan quản lý nhà nước có liên quan đến nhà ở tại Quy định này, gồm: Sở Xây dựng, Sở Tài nguyên và Môi trường, Kế hoạch và Đầu tư, Sở Tài chính, Cục Thuế tỉnh; Văn phòng Đăng ký tỉnh Khánh Hòa; UBND các huyện, thị xã, thành phố; Ban quản lý Khu Kinh tế Vân Phong; Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai tại các huyện, thị xã, thành phố; UBND các xã, phường, thị trấn.

III. Bố cục và nội dung cơ bản của dự thảo Quy trình

1. Bố cục: Dự thảo Quy định gồm 11 Điều, chia làm 3 chương, bao gồm:

Chương I: Quy định chung, từ Điều 1 đến Điều 2.

Chương II: Quy định cụ thể, từ Điều 3 đến Điều 9.

Chương III: Tổ chức thực hiện từ Điều 10 đến Điều 11.

2. Nội dung cơ bản:

Nội dung quy định chi tiết, cụ thể về các nội dung tại khoản 4 Điều 5, khoản 1 Điều 77, khoản 3 Điều 83, khoản 3 Điều 120 của Luật Nhà ở số 27/2023/QH15.

IV. Quá trình xây dựng dự thảo quyết định

Ngày 01/7/2024, Sở Xây dựng có Công văn số 2330/SXD-QLN về việc đề nghị xây dựng Quyết định ban hành Quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở trên địa bàn tỉnh Khánh Hòa.

Ngày 04/7/2024, Sở Xây dựng có Công văn số /SXD-QLN đề nghị góp ý dự thảo Torrình, Quyết định ban hành và Quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở trên địa bàn tỉnh Khánh Hòa, gửi các sở, ban, ngành liên quan, địa phương.

Ngày / /2024, UBND tỉnh có Công văn số/UBND-XDNĐ về việc đồng ý chủ trương xây dựng Quyết định ban hành Quy định chi tiết một số nội dung của Luật Nhà ở trên địa bàn tỉnh Khánh Hòa theo thủ tục rút gọn.

Thực hiện ý kiến chỉ đạo của UBND tỉnh tại công văn nêu trên, Sở Xây dựng đã tiếp thu ý kiến các cơ quan, đơn vị và địa phương hoàn chỉnh dự thảo gửi hồ sơ để Sở Tư pháp thẩm định tại Công văn số

V. Ý kiến thẩm định của Sở Tư pháp

Trên đây là Tờ trình của Sở Xây dựng về Dự thảo Quyết định ban hành và Quy chi tiết một số điều của Luật Nhà ở trên địa bàn tỉnh Khánh Hòa. Sở Xây dựng báo cáo và kính trình UBND tỉnh xem xét, ban hành./.

(Gửi kèm theo Tờ trình gồm: (1) Dự thảo Quyết định và Quy định;(2) báo cáo thẩm định của Sở Tư pháp;(3) bản tổng hợp, giải trình, tiếp thu ý kiến góp ý)

**KT.GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC**

Nơi nhận:

- Như trên;
- UBND tỉnh (báo cáo);
- Văn phòng UBND tỉnh;
- Giám đốc Sở (báo cáo);
- Sở Tư pháp;
- Lưu VT, QLN, ĐSơn.

Nguyễn Ngọc Minh