

**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**

**1. Cơ sở chính trị, pháp lý:**

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

Theo đó, các quy định tại khoản 4 và 5 Điều 5; điểm c khoản 3 Điều 57, khoản 1 Điều 77, khoản 3 Điều 83, khoản 3 Điều 120 Luật Nhà ở năm 2023 giao cho UBND tỉnh quy định chi tiết cho phù hợp với tình hình địa phương.

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 để thi hành Luật Nhà ở số 27/2023/QH15 có hiệu lực thi hành.

**2. Cơ sở thực tiễn:**

Luật Nhà ở năm 2023 đã có hiệu lực kể từ ngày 17/8/2024; ngày 13/8/2024, UBND tỉnh có Công văn số 8980/UBND-XDND ngày 13/8/2024 về việc khẩn trương hoàn thành xây dựng văn bản quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai, Luật Nhà ở, Luật Kinh doanh bất động sản. Trong đó, UBND tỉnh giao các sở, ban, ngành liên quan khẩn trương khẩn trương thực hiện và hoàn thành xây dựng văn bản quy định chi tiết các Luật trên.

Ngày 15/8/2024, UBND tỉnh có Công văn số 9093/UBND-XDND về việc xây dựng văn bản quy phạm pháp luật quy định chi tiết điểm c khoản 3 Điều 57 Luật Nhà ở. Trong đó giao Sở Xây dựng chủ trì, phối hợp với Công an tỉnh, Sở Giao thông Vận tải, Sở Tư pháp và các cơ quan, địa phương liên quan khẩn trương tổ chức xây dựng văn bản quy phạm pháp luật quy định chi tiết điểm c khoản

3 Điều 57 Luật Nhà ở.

Vì vậy, việc ban hành Quyết định ban hành Quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở là cần thiết để thực hiện các nhiệm vụ do UBND tỉnh giao nêu trên.

## **II. Mục đích ban hành, quan điểm xây dựng dự án, dự thảo văn bản**

### **1. Mục đích ban hành văn bản**

- Thực hiện đúng, đầy đủ quy định của Luật Nhà ở số 27/2023/QH15 và Luật Đất đai số 31/2024/QH15 và các văn bản hướng dẫn thi hành;

- Kịp thời ban hành văn bản quy phạm pháp luật phù hợp với quy định pháp luật hiện hành, phù hợp với điều kiện thực tế của địa phương, bảo đảm tính pháp chế trong việc ban hành và áp dụng văn bản quy phạm pháp luật.

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

- Ban hành văn bản quy phạm pháp luật theo thẩm quyền của UBND tỉnh, theo đúng đường lối, chính sách của Đảng, pháp luật của Nhà nước.

- Bảo đảm nội dung văn bản quy phạm pháp luật của UBND tỉnh phù hợp với Luật Nhà ở năm 2023 và các văn bản hướng dẫn thi hành của các Bộ, ngành, địa phương, bảo đảm tính pháp chế;.

- Ban hành văn bản kịp thời, đúng trình tự, thủ tục pháp luật về ban hành văn bản quy phạm pháp luật theo thủ tục rút gọn.

## **III. 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 năm 2023 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 5 Điều 5 xác định các khu vực chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở phải xây dựng nhà ở để bán, cho thuê mua, cho thuê hoặc được chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo hình thức phân lô bán nền để cá nhân tự xây dựng nhà ở.

c) 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.

d) 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.

đ) 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.

e) 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 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. 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 2386/SXD-QLN, đề nghị góp ý dự thảo Tờ trình, 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 08/7/2024, UBND tỉnh ban hành Công văn số 7412/UBND-XDNĐ về việc chủ trương xây dựng văn bản quy phạm pháp luật theo trình tự rút gọn;

Ngày 09/7/2024, UBND tỉnh có Công văn số 7518/UBND-XDNĐ về việc báo cáo và lấy ý kiến góp ý dự thảo Quy định chi tiết một số nội dung của Luật Nhà ở trên địa bàn tỉnh Khánh Hòa, gửi Bộ Xây dựng, Bộ Tư pháp, Bộ Tài nguyên và Môi trường;

Ngày 15/8/2024, UBND tỉnh có Công văn số 9093/UBND-XDNĐ ngày 15/8/2024 về việc xây dựng văn bản quy phạm pháp luật quy định chi tiết điểm c khoản 3 Điều 57 Luật Nhà ở. Trong đó giao Sở Xây dựng chủ trì, phối hợp với Công an tỉnh, Sở Giao thông Vận tải, Sở Tư pháp và các cơ quan, địa phương liên quan khẩn trương tổ chức xây dựng văn bản quy phạm pháp luật quy định chi tiết điểm c khoản 3 Điều 57 Luật Nhà ở. Sở Xây dựng bổ sung nội dung này và tiếp thu hoàn chỉnh theo ý kiến góp ý của các sở, ngành, địa phương.

Ngày 20/8/2024, Bộ Tư pháp có Công văn số 4688/BTP-PLDSKT về việc góp ý dự thảo Quy định chi tiết một số nội dung của Luật Nhà ở trên địa bàn tỉnh Khánh Hòa. Sở Xây dựng đã tiếp thu hoàn chỉnh vào dự thảo Quy định trên; đồng thời gửi dự thảo Tờ trình, Quyết định ban hành và Quy định chi tiết một số nội dung của Luật Nhà

ở trên địa bàn tỉnh Khánh Hòa đến các sở, ngành, địa phương để lấy ý kiến góp ý theo ý kiến của Bộ Tư pháp tại Công văn số 4688/BTP-PLDSKT

Ngày /9/2024, Sở Xây dựng có Công văn số /SXD-QLN ngày 31/8/2024, gửi dự thảo Tờ trình và dự thảo Quyết định và Quy định trên đến Sở Tư pháp thẩm định.

Ngày /9/2024, Sở Tư pháp có Báo cáo số /BC-STP thẩm định đối với dự thảo Quy định trên.

Đến nay Sở Xây dựng đã hoàn thiện Tờ trình và dự thảo Quyết định và Quy định trên theo ý kiến thẩm định của Sở Tư pháp.

#### **IV. Bộ cục và nội dung cơ bản của dự thảo Quy trình**

**1. Bộ cục:** Dự thảo Quy định gồm 13 Điều, chia làm 03 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 11.

Chương III: Tổ chức thực hiện từ Điều 12 đến Điều 13.

#### **2. Nội dung cơ bản:**

Nội dung quy định chi tiết, cụ thể về các nội dung nêu tại khoản 1 Mục III Tờ trình này.

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, ĐSon.

**Nguyễn Ngọc Minh**