

BÁO CÁO THẨM ĐỊNH
**Dự thảo Quyết định Quy định việc quản lý, sử dụng nhà biệt thự,
nhà chung cư trên địa bàn tỉnh Đắk Lắk**

Kính gửi: Sở Xây dựng

Thực hiện quy định Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật năm 2025; Điều 50 Nghị định số 78/2025/NĐ-CP ngày 01/4/2025 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều và biện pháp để tổ chức, hướng dẫn thi hành Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật; theo đề nghị của Sở Xây dựng tại Công văn số 2209/SXD-QLN&TTBĐS ngày 12/06/2025 (tuy nhiên đến ngày 15/6/2025 mới bổ sung đầy đủ hồ sơ), Sở Tư pháp tiến hành thẩm định đối với dự thảo Quyết định của UBND tỉnh ban hành Quy định việc quản lý, sử dụng nhà biệt thự, nhà chung cư trên địa bàn tỉnh Đắk Lắk (sau đây gọi là Dự thảo), cụ thể như sau:

1. Sự cần thiết ban hành Dự thảo; phạm vi điều chỉnh, đối tượng áp dụng của Dự thảo

1.1. Sự cần thiết ban hành Dự thảo

Theo quy định tại điểm d khoản 1 Điều 93 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 thì **UBND tỉnh trách nhiệm** “d) Ban hành quy định cụ thể việc quản lý, sử dụng nhà biệt thự, nhà chung cư”; theo quy định tại khoản 3 Điều 1 Luật Sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Ban hành văn bản QPPL năm 2025 thì UBND tỉnh ban hành quyết định để quy định chi tiết điều, khoản, điểm được giao trong văn bản QPPL của cơ quan nhà nước cấp trên.

Căn cứ các quy định trên đây cho thấy, việc UBND cấp tỉnh ban hành Quyết định Quy định việc quản lý, sử dụng nhà biệt thự, nhà chung cư trên địa bàn tỉnh Đắk Lắk là có cơ sở pháp lý và đúng thẩm quyền.

1.2. Phạm vi điều chỉnh, đối tượng áp dụng của Dự thảo

1.2.1. Về phạm vi điều chỉnh (Điều 1 của dự thảo Quy định)

Đề nghị nghiên cứu, giải trình một số nội dung sau:

a) Đề nghị chỉnh lý đoạn đầu của khoản 1 Điều 1 như sau cho phù hợp: “*Quy định này quy định **việc** quản lý, sử dụng nhà biệt thự, nhà chung cư trên địa bàn tỉnh Đắk Lắk **theo quy định tại điểm d khoản 1 Điều 93 Nghị định số 95/2024/NĐ-CP***”, theo đó:

- Thay từ “*về*” bằng từ “*việc*” cho phù hợp quy định tại điểm d khoản 1 Điều 93 Nghị định số 95/2024/NĐ-CP (giao UBND tỉnh ban hành quy định cụ thể việc quản lý, sử dụng nhà biệt thự, nhà chung cư);

- Bổ sung cụm từ “*theo quy định tại điểm d khoản 1 Điều 93 Nghị định số 95/2024/NĐ-CP*” cho phù hợp quy định tại khoản 3 Điều 65 Nghị định số 78/2025/NĐ-CP, theo đó: “3. Trường hợp văn bản quy định chi tiết nhiều điều, khoản hoặc vừa quy định chi tiết các điều, khoản được giao vừa quy định các nội dung khác thì phải nêu đầy đủ trong phần quy định về phạm vi điều chỉnh của văn bản”.

b) Tại điểm a khoản 1 Điều 1 của Dự thảo quy định “a) **Nhà biệt thự cũ** (được đầu tư xây dựng từ năm 1994 trở về trước) trên địa bàn tỉnh được phân nhóm theo quy định tại điểm a và điểm b khoản 1 Điều 123 Luật Nhà ở năm 2023”, tuy nhiên, tại điểm a và điểm b khoản 1 Điều 123¹ Luật Nhà ở năm 2023 **không quy định nhà biệt thự cũ** (được đầu tư xây dựng từ năm 1994 trở về trước) như Dự thảo thể hiện mà chia thành biệt thự nhóm một, biệt thự nhóm hai...; bên cạnh đó phạm vi điều chỉnh và nội dung thể hiện của Chương II của Dự thảo đều quy định “nhà biệt thự” chứ không quy định “nhà biệt thự cũ”. Trường hợp Dự thảo nhằm điều chỉnh nhà biệt thự cũ được đầu tư xây dựng từ năm 1994 trở về trước mà các biệt thự cũ đó thuộc nhà biệt thự nhóm một hoặc nhà biệt thự nhóm hai theo điểm a, điểm b khoản 1 Điều 123 Luật Nhà ở thì đề nghị chỉnh lý lại nội dung cho rõ ràng.

1.2.2. Về đối tượng áp dụng (Điều 2 của dự thảo Quy định)

Khoản 1 Điều 2 quy định “1. Các tổ chức, cá nhân có liên quan đến quản lý, sử dụng **nhà biệt thự cũ**; các cơ quan quản lý Nhà nước, đơn vị quản lý vận hành nhà trên địa bàn tỉnh”, tuy nhiên, như đã có ý kiến tại phần phạm vi điều chỉnh, cần nghiên cứu lại quy định “nhà biệt thự cũ” cho phù hợp nội dung giao quy định

¹ a) Nhà biệt thự nhóm một là nhà biệt thự được xếp hạng di tích lịch sử - văn hóa theo quy định của pháp luật về di sản văn hóa; nhà biệt thự có giá trị điển hình về kiến trúc, nhà cổ do hội đồng quy định tại khoản 2 Điều 122 của Luật này xác định và lập danh sách để trình Ủy ban nhân dân cấp tỉnh phê duyệt;

b) Nhà biệt thự nhóm hai là nhà biệt thự không thuộc trường hợp quy định tại điểm a khoản này nhưng có giá trị về nghệ thuật, kiến trúc, văn hóa, lịch sử do hội đồng quy định tại khoản 2 Điều 122 của Luật này xác định và lập danh sách để trình Ủy ban nhân dân cấp tỉnh phê duyệt.

chi tiết tại điểm d khoản 1 Điều 93 Nghị định số 95/2024/NĐ-CP và thống nhất trong toàn bộ dự thảo văn bản.

2. Sự phù hợp của nội dung Dự thảo với chủ trương, đường lối của Đảng, chính sách của Nhà nước

Dự thảo đã phù hợp với chủ trương, đường lối của Đảng, chính sách của Nhà nước về sắp xếp, tổ chức bộ máy Nhà nước.

3. Tính hợp hiến, tính hợp pháp, tính thống nhất với hệ thống pháp luật của Dự thảo

3.1. Tại dự thảo Quyết định

Đề nghị nghiên cứu bổ sung nội dung “*Giao Sở Xây dựng chủ trì, phối hợp với các cơ quan, đơn vị có liên quan tổ chức thực hiện, thường xuyên theo dõi, đánh giá việc thực hiện Quyết định này và báo cáo Ủy ban nhân dân tỉnh theo quy định*” cho đầy đủ.

3.2. Tại dự thảo Quy định

3.2.1. Điều 3 (Nguyên tắc quản lý, sử dụng nhà biệt thự)

Tại khoản 3 Điều 3 quy định “*3. Đối với những khu vực chưa có quy hoạch chi tiết xây dựng thì khi lập quy hoạch phải đưa các nhà biệt thự **nhóm một, nhóm hai** vào quy hoạch để quản lý; đối với khu vực đã có quy hoạch chi tiết xây dựng mà có nhà biệt thự nhóm một, nhóm hai thì phải bổ sung các nhà biệt thự đó vào quy hoạch để quản lý*”, tuy nhiên, cần nghiên cứu lại vì các điều khoản trước đó chưa thể hiện các nhà biệt thự nhóm một, nhóm hai là như thế nào? do vậy, đề nghị nghiên cứu chỉnh lý cho phù hợp.

b) Điều 5 (Bảo trì, cải tạo nhà biệt thự)

Tại điểm b khoản 2 Điều 5 Dự thảo quy định: “*b) Đối với nhà biệt thự nhóm một: Trường hợp thuộc diện hư hỏng, xuống cấp có nguy cơ sập đổ đã có kết luận của cơ quan có thẩm quyền thì các cơ quan chuyên môn về xây dựng, kiến trúc và văn hóa phối hợp **Ủy ban nhân dân cấp cơ sở** (nơi có nhà biệt thự) thực hiện khảo sát kiểm đếm, lưu trữ vật liệu gốc, hình ảnh nội thất, ngoại thất của công trình để làm cơ sở xem xét hướng dẫn cải tạo sửa chữa hoặc cấp giấy phép khi xây dựng lại; việc xây dựng bổ sung trong khuôn viên công trình kiến trúc có giá trị được thực hiện **theo Quy chế quản lý kiến trúc do Ủy ban nhân dân tỉnh ban hành**. Trường hợp sử dụng màu sắc, chất liệu khác biệt hoặc thay đổi công năng nhà biệt thự thì phải được UBND tỉnh chấp thuận...*”; tuy nhiên, để rõ ràng hơn, đề nghị cơ quan soạn thảo:

- Chính sửa “Ủy ban nhân dân cấp cơ sở” thành “Ủy ban nhân dân xã, phường” cho phù hợp với quy định của Luật Tổ chức chính quyền địa phương số 72/QH15.

- Việc Dự thảo viện dẫn thực hiện theo **Quy chế quản lý kiến trúc do Ủy ban nhân dân tỉnh ban hành**, đề nghị quy định rõ Quy chế quản lý kiến trúc được UBND tỉnh ban hành tại văn bản nào?, nếu trường hợp UBND tỉnh chưa ban hành Quy chế quản lý kiến trúc của tỉnh thì sẽ thực hiện nội dung này như thế nào?. Qua rà soát cho thấy hệ thống pháp luật hiện hành của tỉnh chỉ có Quyết định số 06/2022/QĐ-UBND ngày 11/01/2022 của UBND tỉnh ban hành quy định phân công, phân cấp tổ chức lập, thẩm định, phê duyệt quy chế quản lý kiến trúc trên địa bàn tỉnh Đắk Lắk; tuy nhiên, nếu nội dung này của Dự thảo mà viện dẫn thực hiện theo Quyết định số 06/2022/QĐ-UBND liệu có phù hợp về nội dung?

Đồng thời, đề nghị chỉnh lý nội dung tương tự tại điểm c khoản 2 Điều 5 của dự thảo văn bản.

- Đối với nội dung “*Trường hợp sử dụng màu sắc, chất liệu khác biệt hoặc thay đổi công năng nhà biệt thự thì phải **được Ủy ban nhân dân tỉnh chấp thuận** sau khi có ý kiến góp ý của cơ quan chuyên môn về xây dựng, kiến trúc và văn hóa*”; tuy nhiên, để bảo đảm tính thống nhất trong thực hiện cần quy định rõ việc chấp thuận của UBND tỉnh là bằng hình thức nào?

c) Tại Điều 6 (Nguyên tắc trong quản lý, sử dụng nhà chung cư)

- Tại khoản 1 Điều 6, đề nghị thể hiện lại khoản 1 Điều 6 theo hướng: Hoạt động quản lý, sử dụng nhà chung cư phải đảm bảo tuân thủ các quy định về quản lý, sử dụng nhà chung cư theo quy định tại Điều... của Luật Nhà ở năm 2023, tại Điều... của Nghị định số 95/2024/NĐ-CP và ... cho rõ ràng, dễ hiểu hơn.

- Tại khoản 3 Điều 6, đề nghị thể hiện lại nội dung “tăng cường hoạt động giám sát xã hội trong nhà chung cư” cho phù hợp.

d) Điều 15 (Tổ chức thực hiện)

Nội dung quy định trách nhiệm các sở ngành địa phương, do vậy, cần lấy ý kiến thống nhất của cơ quan, đơn vị này nhằm bảo đảm tính phù hợp, khả thi của văn bản sau khi ban hành. Đồng thời, rà soát để quy định trách nhiệm của các sở, ngành, địa phương cho phù hợp với tình hình thực tế của tỉnh sau khi sát nhập.

4. Nguồn tài chính, nguồn nhân lực

Nội dung này không thuộc lĩnh vực chuyên môn nên Sở Tư pháp không có ý kiến. Đề nghị Sở Xây dựng lưu ý tham mưu UBND tỉnh bố trí nguồn tài chính, nguồn nhân lực để đảm bảo thực hiện đầy đủ, đúng quy định.

5. Ngôn ngữ, thể thức, kỹ thuật trình bày và trình tự, thủ tục soạn thảo văn bản

5.1. Về ngôn ngữ, thể thức, kỹ thuật trình bày văn bản

Ngôn ngữ, thể thức, kỹ thuật trình bày văn bản cơ bản phù hợp với quy định tại Chương V Nghị định số 78/2025/NĐ-CP ngày 01/4/2025 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều và biện pháp để tổ chức, hướng dẫn thi hành Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật; Phụ lục I, Mẫu số 20 Phụ lục III ban hành kèm theo Nghị định số 78/2025/NĐ-CP. Tuy nhiên, để Dự thảo hoàn thiện hơn, đề nghị cơ quan soạn thảo:

a) Tại phần căn cứ ban hành văn bản

- Đề nghị chỉnh “*Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương*” thành “*Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 16 tháng 6 năm 2025*” cho phù hợp Mẫu số 19 Phụ lục III ban hành kèm theo Nghị định số 78/2025/NĐ-CP. Đồng thời chỉnh lý tương tự tại căn cứ ban hành thứ 02.

- Tại căn cứ thứ ba “*theo quy định tại điểm d khoản 1 Điều 93 Nghị định số 95/2024/NĐ-CP*”, đề nghị chỉnh sửa thành “*Theo quy định tại Nghị định số 95/2024/NĐ-CP...*” vì điều, khoản, điểm giao quy định chi tiết đã được nêu rõ trong phạm vi điều chỉnh của Dự thảo như đã có ý kiến tại khoản 1 Báo cáo thẩm định này.

b) Đề nghị bổ sung phần quốc hiệu, tiêu ngữ của dự thảo Quy định cho phù hợp khoản 1 Mục II phụ lục I ban hành kèm theo Nghị định số 78/2025/NĐ-CP.

c) Thống nhất cách viết tắt trong toàn bộ Dự thảo, ví dụ: Luật Nhà ở năm 2023.

d) Đối với Tờ trình dự thảo văn bản quy phạm pháp luật: Đề nghị cơ quan soạn thảo nghiên cứu Mẫu số 02 Phụ lục IV ban hành kèm theo Nghị định số 78/2025/NĐ-CP để xây dựng lại các nội dung của dự thảo Tờ trình cho phù hợp.

5.2. Về trình tự, thủ tục soạn thảo văn bản

a) Văn bản đã thực hiện thủ tục đăng ký xây dựng quyết định và được chấp thuận chủ trương xây dựng văn bản QPPL tại Công văn số 634/UBND-CN ngày 16/01/2025. Sở Xây dựng đã xây dựng Dự thảo, lấy ý kiến góp ý tại Công văn số 1838/SXD-QLN&TTBĐS ngày 23/05/2025 và hoàn thiện hồ sơ gửi Sở Tư pháp thẩm định theo quy định.

b) Theo quy định tại Điều 3 Nghị định số 78/2025/NĐ-CP thì đối với dự thảo văn bản QPPL cần thực hiện truyền thông chính sách từ khi lấy ý kiến dự thảo

văn bản cho đến khi cơ quan nhà nước, người có thẩm quyền thông qua hoặc ban hành, để đảm bảo sự tham gia của Nhân dân và các bên liên quan trong quá trình xây dựng văn bản. Do vậy, đề nghị Sở Xây dựng nghiên cứu thực hiện truyền thông chính sách đối với quyết định này để bảo đảm đầy đủ quy trình xây dựng văn bản QPPL. Ngoài ra, đề nghị đăng tải Bản tổng hợp ý kiến, tiếp thu, giải trình ý kiến góp ý trên trang thông tin điện tử của Sở Xây dựng chậm nhất 25 ngày kể từ ngày kết thúc thời hạn lấy ý kiến, thời gian đăng tải ít nhất 30 ngày.

6. Ý kiến về việc dự thảo đủ điều kiện hoặc chưa đủ điều kiện trình UBND tỉnh

Đề nghị cơ quan chủ trì soạn thảo nghiên cứu, bổ sung, chỉnh lý các nội dung theo ý kiến thẩm định nêu trên để dự thảo đủ điều kiện trình UBND tỉnh.

Trên đây là kết quả thẩm định của Sở Tư pháp đối với Dự thảo nêu trên, đề nghị Sở Xây dựng hoàn thiện Dự thảo trình UBND tỉnh xem xét theo quy định. Khi trình UBND tỉnh, đề nghị đồng thời gửi Sở Tư pháp hồ sơ dự thảo văn bản theo đúng quy định tại khoản 2 Điều 51 Nghị định số 78/2025/NĐ-CP./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Giám đốc; các PGĐ Sở;
- Lưu: VT, NV1 (Hương).

**KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC**

Nguyễn Tuấn Quang