

Số: 835 /STP-VBQPPL
V/v tham gia ý kiến dự thảo
Quyết định của UBND tỉnh

Hưng Yên, ngày 28 tháng 6 năm 2024

Kính gửi: Sở Xây dựng

Sở Tư pháp nhận được Công văn số 962/SXD-QH,KT&PTĐT ngày 20/6/2024 của Sở Xây dựng về việc tham gia ý kiến dự thảo Quyết định của UBND tỉnh ban hành Quy định cụ thể những khu vực được thực hiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất dưới hình thức phân lô, bán nền cho người dân tự xây dựng nhà ở theo QHCT của dự án đã được phê duyệt trên địa bàn tỉnh Hưng Yên (sau đây gọi tắt là *dự thảo Quyết định*). Sau khi nghiên cứu dự thảo Quyết định và đối chiếu với các quy định hiện hành, Sở Tư pháp tham gia ý kiến như sau:

Dự thảo Quyết định được xây dựng căn cứ quy định tại khoản 4 Điều 4 Nghị định số 35/2023/NĐ-CP ngày 20/6/2023 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định thuộc lĩnh vực quản lý nhà nước của Bộ Xây dựng sửa đổi, bổ sung khoản 7 Điều 4 Nghị định số 11/2013/NĐ-CP ngày 14/01/2013 của Chính phủ về quản lý đầu tư phát triển đô thị, cụ thể: “...7. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định cụ thể những khu vực được thực hiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất dưới hình thức phân lô, bán nền cho người dân tự xây dựng nhà ở theo quy hoạch chi tiết của dự án đã được phê duyệt, đáp ứng các quy định pháp luật về đất đai, nhà ở, kinh doanh bất động sản và các quy định sau:

a) Dự án phù hợp với các cấp độ quy hoạch đô thị; đã hoàn thành đầu tư xây dựng hạ tầng của toàn bộ dự án hoặc theo phân kỳ đầu tư được duyệt; việc xây dựng nhà ở phải bảo đảm tuân thủ nội dung và tiến độ dự án được duyệt;

b) Không thuộc khu vực có yêu cầu cao quản lý về kiến trúc cảnh quan, mặt tiền các tuyến đường cấp khu vực trở lên và các tuyến đường cảnh quan chính trong đô thị, khu vực trung tâm và xung quanh các công trình là điểm nhấn kiến trúc trong đô thị. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh căn cứ vào quy hoạch đô thị, chương trình phát triển đô thị từng đô thị, quy chế quản lý kiến trúc được phê duyệt và các quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng, hạ tầng, đô thị để quy định cụ thể khu vực được thực hiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất dưới hình thức phân lô, bán nền cho người dân được tự xây dựng nhà ở.”.

Như vậy, Ủy ban nhân dân tỉnh ban hành văn bản quy định cụ thể những khu vực được thực hiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất dưới hình thức phân lô, bán nền cho người dân tự xây dựng nhà ở theo quy hoạch chi tiết của dự án đã được phê duyệt là cần thiết nhằm triển khai thi hành nhiệm vụ được giao tại khoản 4 Điều 4 Nghị định số 35/2023/NĐ-CP.

Mặt khác qua rà soát nhận thấy nội dung của dự thảo Quyết định có chứa nhiều quy phạm pháp luật, tuy nhiên dự thảo Quyết định được xây dựng dưới hình thức văn bản hành chính là chưa phù hợp với quy định của pháp luật hiện hành.

Vậy, đề nghị Sở Xây dựng nghiên cứu, xây dựng hồ sơ dự thảo Quyết định theo hình thức văn bản quy phạm pháp luật theo quy định tại Điều 28 Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật, đồng thời thực hiện trình tự, thủ tục theo quy định tại Chương IX Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật và Công văn số 807/STP-VBQPPL ngày 24/6/2024 của Sở Tư pháp về việc hướng dẫn quy trình lấy ý kiến và thẩm định đối với dự thảo văn bản quy phạm pháp luật của HĐND, UBND tỉnh.

Trên đây là ý kiến tham gia của Sở Tư pháp đối với dự thảo Quyết định. Trân trọng gửi Sở Xây dựng tổng hợp./. *hlm*

Nơi nhận:

- Như trên;
- Giám đốc Sở (để b/c);
- Lưu: VT, VBQPPL^T.

**KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC**



Trần Thế Tiệm