

TỜ TRÌNH

Dự thảo Quyết định quy định các địa điểm, vị trí phát triển nhà ở theo dự án đối với khu vực ngoài đô thị trên địa bàn tỉnh Vĩnh Long

Kính gửi: Ủy ban nhân dân tỉnh Vĩnh Long

Thực hiện quy định của Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật năm 2015, Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật sửa đổi năm 2020; Điều 148 của Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật năm 2015 (được sửa đổi, bổ sung bởi khoản 46 Điều 1 của Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật năm 2020); Quyết định số 531/QĐ-UBND ngày 21/3/2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh Vĩnh Long về việc ban hành danh mục quyết định của Ủy ban nhân dân tỉnh quy định chi tiết thi hành Luật Nhà ở năm 2023 và Luật Lực lượng tham gia bảo vệ an ninh, trật tự ở cơ sở năm 2023; Công văn số 4056/UBND-KTNV ngày 01/7/2024 của UBND tỉnh về việc chấp thuận chủ trương xây dựng Quyết định ban hành Quy định các địa điểm, vị trí phát triển nhà ở theo dự án đối với khu vực ngoài đô thị trên địa bàn tỉnh Vĩnh Long. Sở Xây dựng kính trình Ủy ban nhân dân tỉnh dự thảo Quyết định Quy định các địa điểm, vị trí phát triển nhà ở theo dự án đối với khu vực ngoài đô thị trên địa bàn tỉnh Vĩnh Long như sau:

I. SỰ CẦN THIẾT BAN HÀNH VĂN BẢN

1. Cơ sở chính trị, pháp lý

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

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

Thực hiện theo quy định tại khoản 4, Điều 5 Luật Nhà ở số 27/2023/QH15 ngày 27/11/2023 quy định đối với các khu vực còn lại (khu vực ngoài đô thị) 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.

Căn cứ Quyết định số 531/QĐ-UBND ngày 21/3/2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh về việc ban hành danh mục quyết định của Ủy ban nhân dân tỉnh quy định chi tiết thi hành Luật Nhà ở năm 2023 và Luật Lực lượng tham gia bảo vệ an ninh, trật tự ở cơ sở năm 2023.

2. Cơ sở thực tiễn

Phát triển nhà ở là một trong những nội dung quan trọng trong phát triển kinh tế - xã hội của nước ta nói chung và của tỉnh Vĩnh Long nói riêng, gắn liền với việc phát triển đô thị, nông thôn theo hướng văn minh, hiện đại. Điều này cũng góp phần ổn định thị trường bất động sản, nâng cao điều kiện ở của người dân, đảm bảo an sinh xã hội. Vì vậy, tỉnh Vĩnh Long rất chú trọng đến công việc này.

Xuất phát từ nhu cầu thực tế của các tổ chức, cá nhân trong việc thực hiện dự án nhà ở đối với các khu vực ngoài đô thị, ngoài ra, để có thông tin cho nhà đầu tư, chủ đầu tư, các tổ chức và cá nhân liên quan nghiên cứu, xem xét đánh giá hiệu quả đầu tư đối với việc phát triển các dự án đầu tư xây dựng nhà ở trên địa bàn tỉnh, đồng thời có quy định cụ thể bảo đảm phù hợp với quy định của Luật Nhà ở ngày 27 tháng 11 năm 2023 thì việc Ủy ban nhân dân tỉnh ban hành quy định xác định cụ thể các địa điểm, vị trí phát triển nhà ở theo dự án là cần thiết.

II. MỤC ĐÍCH BAN HÀNH, QUAN ĐIỂM XÂY DỰNG DỰ THẢO VĂN BẢN

1. Mục đích ban hành văn bản

- Làm cơ sở quản lý xây dựng nhà ở theo quy hoạch và đảm bảo theo các quy định pháp luật hiện hành.

- Phân công trách nhiệm thực hiện của các Sở, ngành, địa phương có liên quan.

2. Quan điểm xây dựng dự thảo văn bản

- Bám sát quy định pháp luật của cơ quan cấp trên; phù hợp theo các quy định hiện hành có liên quan;

- Tăng cường vai trò quản lý của Nhà nước trong hoạt động quản lý, phát triển nhà ở;

- Phù hợp với nhu cầu, điều kiện thực tế của địa phương; tạo điều kiện thuận lợi cho các cơ quan, tổ chức, cá nhân trong việc thực hiện.

III. PHẠM VI ĐIỀU CHỈNH, ĐỐI TƯỢNG ÁP DỤNG CỦA DỰ THẢO VĂN BẢN

1. Phạm vi điều chỉnh

Quyết định này quy định chi tiết khoản 4, Điều 5 Luật Nhà ở số 27/2023/QH15 ngày 27/11/2023 quy định đối với các khu vực còn lại (khu vực ngoài đô thị) 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.

2. Đối tượng áp dụng

Cơ quan quản lý nhà nước, các tổ chức, cá nhân có liên quan đến việc thực hiện dự án nhà ở tại các khu vực ngoài đô thị trên địa bàn tỉnh Vĩnh Long.

IV. QUÁ TRÌNH XÂY DỰNG DỰ THẢO VĂN BẢN

Căn cứ Quyết định số 531/QĐ-UBND ngày 21/3/2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh Vĩnh Long, về việc ban hành danh mục quyết định của Ủy ban nhân dân tỉnh quy định chi tiết thi hành Luật Nhà ở năm 2023 và Luật Lực lượng tham gia bảo vệ an ninh, trật tự ở cơ sở năm 2023; Công văn số 4056/UBND-KTNV ngày 01/7/2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh về việc chấp thuận chủ trương xây dựng Quyết định ban hành Quy định các địa điểm, vị trí phát triển nhà ở theo dự án đối với khu vực ngoài đô thị trên địa bàn tỉnh Vĩnh Long. Sở Xây dựng đã dự thảo Quyết định ban hành Quy định các địa điểm, vị trí phát triển nhà ở theo dự án đối với khu vực ngoài đô thị trên địa bàn tỉnh Vĩnh Long gửi lấy ý kiến của Bộ Xây dựng, Bộ Tư pháp, các sở, ngành, địa phương và đăng tải dự thảo lên Cổng thông tin điện tử của tỉnh để lấy ý kiến theo quy định.

Sở Xây dựng đã nhận được ý kiến phản hồi bằng văn bản của 24 cơ quan bao gồm: Bộ Tư pháp, sở ngành, địa phương (*riêng Bộ Xây dựng đến nay chưa có văn bản góp ý*), trong đó có 17 ý kiến phản hồi thống nhất với nội dung dự thảo, còn lại có 07 ý kiến phản hồi có một số nội dung góp ý. Trên cơ sở nội dung góp ý của Bộ Tư pháp, sở, ngành, địa phương, Sở Xây dựng đã xem xét tổng hợp và hoàn chỉnh dự thảo (*Riêng Cổng thông tin điện tử của tỉnh không nhận được ý kiến góp ý cho dự thảo quy định nêu trên*).

Ngày 17/10/2024, Sở Xây dựng có công văn số 2701/SXD-QHKT về việc cho ý kiến thẩm định dự thảo Quyết định Quy định các địa điểm, vị trí phát triển nhà ở theo dự án đối với khu vực ngoài đô thị trên địa bàn tỉnh Vĩnh Long. Ngày 06/12/2024, Sở Tư pháp có Báo cáo số 474/BC-STP thẩm định dự thảo Quyết định Quy định các địa điểm, vị trí phát triển nhà ở theo dự án đối với khu vực ngoài đô thị trên địa bàn tỉnh Vĩnh Long.

Trên cơ sở ý kiến thẩm định của Sở Tư pháp tại báo cáo số 474 /BC-STP ngày 06 tháng 12 năm 2024, Sở Xây dựng đã hoàn chỉnh dự thảo Quyết định Quy định các địa điểm, vị trí phát triển nhà ở theo dự án đối với khu vực ngoài đô thị trên địa bàn tỉnh Vĩnh Long.

V. BỐ CỤC VÀ NỘI DUNG CƠ BẢN CỦA DỰ THẢO VĂN BẢN.

1. Bố cục: Dự thảo Quyết định có bố cục gồm 05 Điều

Điều 1: Phạm vi điều chỉnh

Điều 2: Đối tượng áp dụng

Điều 3: Các địa điểm, vị trí phát triển nhà ở theo dự án đối với khu vực ngoài đô thị

Điều 4: Trách nhiệm thực hiện

Điều 5: Tổ chức thi hành

2. Nội dung cơ bản:

Quyết định quy định địa điểm, vị trí phát triển nhà ở theo dự án đối với khu vực ngoài đô thị trên địa bàn tỉnh Vĩnh Long như sau:

1. Khu vực không phải đô thị được xác định là khu vực phát triển đô thị trong các đồ án quy hoạch chung, quy hoạch phân khu, quy hoạch chung xây dựng xã và chương trình phát triển đô thị từng đô thị.

2. Khu vực thuộc phạm vi khu du lịch cấp tỉnh và khu du lịch quốc gia đã được các cấp có thẩm quyền công nhận; khu vực được xác định là khu du lịch cấp tỉnh và khu du lịch quốc gia theo các đồ án quy hoạch xây dựng được cấp thẩm quyền phê duyệt.

3. Khu vực thuộc phạm vi trung tâm xã, điểm dân cư nông thôn đã được phê duyệt quy hoạch chi tiết.

4. Tại các địa điểm, vị trí có yêu cầu về quản lý về kiến trúc cảnh quan theo quy hoạch xây dựng được cấp có thẩm quyền phê duyệt.

5. Khu vực được cơ quan có thẩm quyền quyết định việc bố trí quỹ đất trong phần diện tích đất thương mại, dịch vụ của khu công nghiệp để làm nhà lưu trú công nhân trong khu công nghiệp.

VI. DỰ KIẾN NGUỒN LỰC, ĐIỀU KIỆN BẢO ĐẢM CHO VIỆC THI HÀNH VĂN BẢN: Không có

VII. NHỮNG VẤN ĐỀ XIN Ý KIẾN: Không có

Trên đây là Tờ trình về dự thảo Quyết định Quy định các địa điểm, vị trí phát triển nhà ở theo dự án đối với khu vực ngoài đô thị trên địa bàn tỉnh Vĩnh Long kính trình Ủy ban nhân dân tỉnh xem xét, quyết định ban hành./.

(Gửi kèm theo: dự thảo Quyết định của UBND tỉnh; Báo cáo thẩm định của Sở Tư pháp; Báo cáo giải trình, tiếp thu ý kiến thẩm định; Bảng tổng hợp, giải trình, tiếp thu ý kiến, các ý kiến góp ý của các cơ quan, tổ chức).

Nơi nhận:

- Như trên;
- Sở Tư pháp;
- Ban Giám đốc Sở;
- Lưu: VT, QHKT (Ha, 2b).

**KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC**

Nguyễn Văn Tiến