UBND TỈNH ĐỒNG NAI **SỞ TƯ PHÁP**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**
Số: 17 /BC-STP	*Đồng Nai, ngày 28 tháng 01 năm 2021*

BÁO CÁO THẨM ĐỊNH
Dự thảo Quyết định ban hành Quy định cấp giấy phép xây dựng và quản lý công trình xây dựng trên địa bàn tỉnh Đồng Nai

Kính gửi: Sở Xây dựng tỉnh Đồng Nai

Sở Tư pháp nhận được Văn bản số 7038/SXD-QLXD ngày 31/12/2020 của Sở Xây dựng về việc đề nghị thẩm định dự thảo Quyết định ban hành Quy định cấp giấy phép xây dựng và quản lý công trình xây dựng trên địa bàn tỉnh Đồng Nai.

Thực hiện chức năng thẩm định dự thảo Quyết định của Ủy ban nhân dân tỉnh theo quy định tại khoản 41 Điều 1 Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật. Sau khi nghiên cứu nội dung các dự thảo và văn bản pháp luật có liên quan, Sở Tư pháp có ý kiến thẩm định như sau:

I. HỒ SƠ ĐỀ NGHỊ THẨM ĐỊNH

Hồ sơ đề nghị thẩm định được cơ quan soạn thảo gửi đến gồm:

1. Các dự thảo: Tờ trình, Quyết định;

2. Báo cáo số 7039/BC-SXD ngày 31/12/2020 của Sở Xây dựng về tổng hợp, tiếp thu và giải trình ý kiến góp ý đối với dự thảo Quyết định, bản sao văn bản góp ý của các cơ quan, đơn vị.

Như vậy, căn cứ khoản 41 Điều 1 Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật ban hành văn bản quy phạm pháp luật, hồ sơ gửi đề nghị thẩm định đầy đủ theo quy định pháp luật.

II. NỘI DUNG THẨM ĐỊNH

1. Tính hợp hiến, hợp pháp và thống nhất của dự thảo Quyết định với hệ thống pháp luật

Căn cứ khoản 37 Điều 1 Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng (viết tắt là Luật Xây dựng sửa đổi), có sửa đổi quy định về thẩm quyền cấp giấy phép xây dựng như sau: *"Ủy ban nhân dân cấp tỉnh cấp giấy phép xây dựng đối với công trình thuộc đối tượng có yêu cầu phải cấp giấy phép xây dựng trên địa bàn tỉnh, trừ công trình quy định tại khoản 3 Điều này. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh phân cấp, ủy quyền cho Sở Xây dựng, Ban quản lý khu công nghiệp, khu chế xuất, khu công nghệ cao, khu kinh tế, Ủy ban nhân dân cấp huyện cấp giấy phép xây dựng thuộc chức năng và phạm vi quản lý của cơ quan này."*.

Đồng thời, khoản 33 Điều 1 Luật Luật Xây dựng sửa đổi có quy định đối với điều kiện chung về cấp giấy phép có thời hạn "*Phù hợp với quy mô công trình do*

Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định cho từng khu vực và thời hạn tồn tại của công trình theo kế hoạch thực hiện quy hoạch phân khu xây dựng, quy hoạch phân khu xây dựng khu chức năng hoặc quy hoạch chi tiết, quy hoạch chi tiết xây dựng khu chức năng đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt";

Căn cứ điểm a khoản 1 Điều 4 Thông tư số 15/2016/TT-BXD ngày 30/6/2016 của Bộ Xây dựng hướng dẫn về cấp giấy phép xây dựng quy định trách nhiệm của Sở Xây dựng "*Căn cứ các quy định về cấp giấy phép xây dựng và quản lý trật tự xây dựng của Luật Xây dựng năm 2014, Nghị định số 59/2015/NĐ-CP ngày 18/6/2015 của Chính phủ về quản lý dự án đầu tư xây dựng và Thông tư này* ***xây dựng trình Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ban hành quy định về cấp giấy phép xây dựng; Điều chỉnh, gia hạn giấy phép xây dựng; giấy phép xây dựng có thời hạn cho phù hợp với tình hình thực tế của địa phương****"*.

Thực hiện quy định tại khoản 1 Điều 28 Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật, khoản 3 Điều 1 Luật sửa đổi, bổ sung một số điều Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật, việc Sở Xây dựng tham mưu dự thảo Quyết định nêu trên là cần thiết và phù hợp với thẩm quyền theo quy định.

Tuy nhiên, tại điểm c khoản 36 Điều 1 Luật Xây dựng sửa đổi quy định "*Chính phủ quy định chi tiết về việc cấp giấy phép xây dựng"*. Theo đó, căn cứ các quy định tại Luật Xây dựng sửa đổi, Chính phủ sẽ ban hành Nghị định quy định chi tiết về việc cấp giấy phép xây dựng (dự thảo Nghị định được Bộ xây dựng lấy ý kiến tại Văn bản số 4929/BXD-HĐXD ngày 09/10/2020). Do đó, Sở Tư pháp đề nghị cơ quan soạn thảo cân nhắc thời gian thực hiện tham mưu dự thảo Quyết định nêu trên vì:

Hiện tại một số nội dung tại 59/2015/NĐ-CP và Thông tư 15/2016/TT-BXD đã không còn phù hợp với Luật Xây dựng sửa đổi và đang đợi Chính phủ ban hành Nghị định hướng dẫn. Việc quy định các nội dung tại dự thảo phù hợp với quy định hiện hành nhưng chưa đủ cơ sở pháp lý vì còn đợi hướng dẫn của Chính phủ.

Trường hợp Quyết định của UBND tỉnh ban hành trước Nghị định hướng dẫn của Chính phủ, UBND tỉnh cần tiếp tục rà soát Quyết định mới ban hành để kịp thời sửa đổi, bổ sung mới đảm bảo tính phù hợp với các quy định tại các văn bản hướng dẫn Luật.

2. Về dự thảo Quyết định

a) Tại phần căn cứ ban hành, để phù hợp hơn đề trình bày Luật sửa đổi, bổ sung một số điều Luật Xây dựng sau Luật Kiến trúc.

b) Tại phần nơi nhận, đề nghị phối hợp Văn phòng UBND tỉnh trình bày theo hướng dẫn tại khoản 2 Điều 67 Nghị định số 34/2016/NĐ-CP (rà soát bổ sung đầy đủ các cơ quan, tổ chức có liên quan)

- Sửa cụm từ "Trung tâm Công báo" thành "Cổng thông tin điện tử tỉnh Đồng Nai".

3. Về dự thảo Quy định

a) Về hình thức Quy định: Thực hiện theo hướng dẫn tại Mẫu số 19 - Quyết định của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh (ban hành Quy định/Quy chế...) phụ lục I kèm theo Nghị định số 154/2020/NĐ-CP ngày 31/12/2020 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 34/2016/NĐ-CP ngày 14/5/2016 quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật, đề nghị:

- Tại đoạn in nghiêng dưới tên Quy định, bỏ cụm từ "*Ban hành*".

- Tại phần ký ban hành, đề nghị bỏ. Theo đó, Quy định được đóng dấu treo theo mẫu hướng dẫn.

b) Tại Điều 1, để phù hợp hơn đề nghị sửa như sau:

"1. Phạm vi điều chỉnh

Quy định này quy định một số nội dung liên quan đến công tác cấp giấy phép xây dựng, quản lý công trình xây dựng và trách nhiệm của các cơ quan, đơn vị có liên quan đến công tác cấp giấy phép xây dựng và quản lý công trình xây dựng.

2. Đối tượng áp dụng

Cơ quan quản lý nhà nước, Ủy ban nhân dân cấp huyện, cấp xã, các tổ chức, cá nhân trong nước và ngoài nước liên quan đến công tác cấp giấy phép xây dựng và quản lý công trình xây dựng trên địa bàn tỉnh Đồng Nai".

(Vì nội dung tại đoạn "các nội dung khác…có liên quan", quy định chỉ nhắc đến nội dung về công tác quản lý xây dựng công trình là chưa đầy đủ, theo đó không cần thiết quy định nội dung này).

c) Tại Điều 3

- Tại khoản 1, để phù hợp hơn đề nghị cơ quan soạn thảo trình bày quy định viện dẫn như sau:

"1. Công trình được miễn cấp giấy phép xây dựng theo quy định tại khoản 30 Điều 1 Luật sửa đổi bổ sung một số điều của Luật Xây dựng (sau đây viết tắt là Luật Xây dựng sửa đổi)

a)…

...(cơ quan soạn thảo trình bày thống nhất với các quy định từ điểm a đến điểm i khoản 2 Điều 89 được sửa đổi tại khoản 30 Điều 1 Luật sửa đổi).

2. Các công trình khác được miễn cấp giấy phép xây dựng theo quy định của pháp luật chuyên ngành.

3. Các công trình….có liên quan *(nội dung tương tự khoản 5 Điều 3 dự thảo)*".

Theo đó các quy định tại khoản 2, 3 đề nghị bỏ vì: Các nội dung được quy định cụ thể tại Luật Quảng cáo và Thông tư số 15/2016/TTLT-BTTTT-BXD, khi

thực hiện cấp giấy phép xây dựng, cơ quan có thẩm quyền cấp giấy phép xây dựng có trách nhiệm rà soát các quy định liên quan đến công trình được cấp giấy phép xây dựng để thực hiện (cơ quan soạn thảo không cần thiết phải viện dẫn trực tiếp tại quy định). Tránh trường hợp, sau khi Chính phủ có văn bản quy định chi tiết về việc cấp giấy phép xây dựng theo tại điểm c khoản 36 Điều 1 Luật Xây dựng sửa đổi, thì Thông tư của các Bộ trưởng sẽ bị điều chỉnh, bổ sung hoặc có thể bị bãi bỏ khi đó ảnh hưởng đến nội dung Quyết định.

d) Tại Điều 4

- Tại khoản 1 đoạn "Thực hiện theo….như sau", để phù hợp hơn đề nghị sửa như sau:

"Thực hiện theo Điều 91 Luật Xây dựng, khoản 31 Điều 1 Luật Xây dựng sửa đổi và điểm a khoản 1 Điều 39 Luật Kiến trúc, như sau:" trình bày tương tự đối với nội dung tại khoản 3 cùng Điều.

- Tại điểm a khoản 1, bỏ 01 dấu chấm ở cuối câu (do dự thảo hiện có 2 dấu chấm).

đ) Tại khoản 1 Điều 5, đoạn "Thực hiện theo Điều 94 Luật Xây dựng sửa đổi và các nội dung như sau", để chính xác hơn đề nghị sửa quy định viện dẫn như sau:

"Thực hiện theo khoản 33 Điều 1 Luật Xây dựng sửa đổi như sau:" (Luật Xây dựng sửa đổi không có Điều 94).

e) Tại điểm b khoản 2 Điều 7 quy định "b) UBND cấp huyện chấp thuận đối với các công trình quy định tại khoản 4 Điều này", tuy nhiên, Điều 7 không có khoản 4, do đó đề nghị cơ quan soạn thảo dẫn chiếu chính xác hơn.

g) Tại Điều 8

- Bỏ dấu 2 chấm sau tiêu đề các khoản.

- Tại điểm b khoản 1, quy định viện dẫn giấy phép xây dựng điều chỉnh theo mẫu tại Phụ lục VI của quy định này. Tuy nhiên, mẫu tại phụ lục VI là Đơn đề nghị chấp thuận chủ trương xây dựng công trình.

Tương tự, đề nghị cơ quan soạn thảo rà soát các quy định được viện dẫn đến các mẫu kèm theo (khoản 2 Điều 10, khoản 3 Điều 11, điểm c khoản 2 Điều 13, khoản 2 Điều 14), để điều chỉnh quy định viện dẫn chính xác.

Lưu ý: Các biểu mẫu liên quan đến việc cấp giấy phép xây dựng được thực hiện theo quy định tại Thông tư số 15/2016/TT-BXD, đề nghị cơ quan soạn thảo rà soát không quy định lại các mẫu đã được ban hành.

h) Tại điểm a khoản 6 Điều 12, đề nghị cơ quan soạn thảo cân nhắc quy định phù hợp hơn theo hướng không yêu cầu Chủ cầu tư liên hệ UBND cấp huyện nơi xây dựng nhà ở để được cung cấp các thông tin về khu đất, vì việc nắm các thông tin liên quan đến khu đất là quyền và trách nhiệm chủ động của chủ đầu tư tự tìm hiểu bằng nhiều hình thức (đến cơ quan có thẩm quyền hoặc áp dụng công nghệ thông tin,…) để thực hiện thiết kế nhà ở riêng lẻ đảm bảo các quy định về quy hoạch và xây dựng.

i) Tại điểm c khoản 1 Điều 13

- Đề nghị sửa cụm từ "khoản 39 Luật Xây dựng sửa đổi" chính xác như sau "khoản 39 Điều 1 Luật Xây dựng sửa đổi". Đồng thời, đề nghị lưu ý thêm để viện dẫn đầy đủ hơn đối với việc khởi công xây dựng nhà ở riêng lẻ quy định tại khoản 2 Điều 107 Luật Xây dựng.

- Tại đoạn "Trường hợp sau thời hạn ghi trong giấy biên nhận mà cơ quan cấp phép không cấp phép hoặc không có văn bản trả lời nêu rõ lý do chưa hoặc không cấp phép thì chủ đầu tư được khởi công xây dựng theo hồ sơ thiết kế đã nộp cho cơ quan cấp phép, khi đã đáp ứng các điều kiện khởi công quy định tại khoản 39 Luật Xây dựng sửa đổi (**trừ giấy phép xây dựng**) và quy định tại điểm c khoản 2 Điều này", đề nghị cơ quan soạn thảo lưu ý sửa tương tự cụm từ "khoản 39 Luật Xây dựng sửa đổi".

Đồng thời, đề nghị giải trình rõ hơn cụm từ trong ngoặc đơn **(**trừ giấy phép xây dựng), vì tại cùng quy định có nêu "Trường hợp sau thời hạn ghi trong giấy biên nhận mà cơ quan cấp phép không cấp phép", như vậy công trình này đã có yêu cầu cấp phép xây dựng. Đồng thời, theo quy định tại khoản 39 Điều 1 Luật Xây dựng sửa đổi thì nội dung điểm b khoản 1 Điều 107 sửa đổi quy định một trong những điều kiện để khởi công xây dựng "*b) Có giấy phép xây dựng đối với công trình theo quy định phải có giấy phép xây dựng theo quy định tại Điều 89 của Luật này"*.

k) Tại phụ lục và biểu mẫu kèm theo, đề nghị lưu ý sửa như sau:

- Tại phụ lục, nên quy định chỉ 1 phụ lục về biểu mẫu tương tự như trình bày tại phụ lục I. Tuy nhiên bao gồm tất các các mẫu kèm theo và trình bày thứ tự các mẫu như sau:

1. Mẫu 1: Thông báo….

2. Mẫu 2:….

3. Mẫu 3:…"

Theo đó, tại các mẫu chỉ trình bày "Mẫu ..", bỏ phần trình bày phụ lục và đoạn "*Kèm theo..Đồng Nai"*.

l) Đề nghị cơ quan soạn thảo rà soát viết thống nhất cụm từ "Ủy ban nhân dân" thay cho cụm từ "UBND".

4. Về dự thảo Tờ trình

a) Tại tên Tờ trình, để phù hợp hơn đề nghị sửa như sau:

Dự thảo Quyết định ban hành Quy định cấp giấy phép xây dựng và quản lý công trình xây dựng trên địa bàn tỉnh Đồng Nai

b) Tại đoạn "Thực hiện…như sau", đề nghị thực hiện theo mẫu số 3 phụ lục V kèm theo Nghị định số 154/2020/NĐ-CP như sau:

"Thực hiện quy định của Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật Sở Xây dựng kính trình Ủy ban nhân dân tỉnh dự thảo Quyết định ban hành Quy định cấp giấy phép xây dựng và quản lý công trình xây dựng trên địa bàn tỉnh Đồng Nai như sau:"

c) Tại mục I

- Tại khoản 1, đề nghị cơ quan soạn thảo trình bày thêm việc UBND tỉnh ban hành Quyết định số 61/2020/QĐ-UBND ngày 30/12/2020 ban hành quy định về quản lý trật tự xây dựng trên địa bàn tỉnh Đồng Nai, theo đó đã bãi bỏ Chương III Quy định cấp giấy phép xây dựng và quản lý trật tự xây dựng công trình trên địa bàn tỉnh Đồng Nai kèm Quyết định 32/2019/QĐ-UBND.

- Tại khoản 2, trình bày cụ thể căn cứ pháp lý (điều, khoản, điểm quy định pháp luật) có liên quan đến thẩm quyền, nội dung để ban hành Quyết định.

d) Về hồ sơ đính kèm theo dự thảo Tờ trình, đề nghị cơ quan soạn thảo căn cứ khoản 41 Điều 1 Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật để gửi UBND tỉnh hồ sơ đầy đủ, gồm: *Dự thảo quyết định; báo cáo tổng hợp, giải trình, tiếp thu ý kiến góp ý của cơ quan, tổ chức, cá nhân; bản chụp ý kiến góp ý; Báo cáo thẩm định, báo cáo giải trình ý kiến thẩm định; Tài liệu khác (nếu có).*

III. KẾT LUẬN

Trên cơ sở ý kiến thẩm định, Sở Tư pháp có ý kiến kết luận như sau:

1. Dự thảo Quyết định ban hành Quy định cấp giấy phép xây dựng và quản lý công trình xây dựng trên địa bàn tỉnh Đồng Nai, đảm bảo theo quy định của Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật và các Nghị định hướng dẫn đủ điều kiện trình UBND tỉnh. Tuy nhiên, như nội dung thẩm định tại khoản 1 Mục II Văn bản này, đề nghị cơ quan soạn thảo cân nhắc thời gian tham mưu dự thảo Quyết định nêu trên vì:

Thứ nhất: Hiện nay, Bộ Xây dựng đã dự thảo Nghị định của Chính phủ (thay thế các Nghị định số 59/2015/NĐ-CP ngày 18 tháng 6 năm 2015 của Chính phủ về quản lý dự án đầu tư xây dựng; Nghị định số 42/2017/NĐ-CP ngày 05 tháng 4 năm 2017 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 59/2015/NĐ-CP ngày 18 tháng 6 năm 2015 của Chính phủ về quản lý dự án đầu tư xây dựng; Nghị định số 100/2018/NĐ-CP ngày 16 tháng 7 năm 2018 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung, bãi bỏ một số quy định về điều kiện đầu tư kinh doanh thuộc các lĩnh vực quản lý nhà nước của Bộ Xây dựng).

Do đó, việc ban hành Quyết định trong thời điểm hiện nay sẽ không đảm bảo được tính áp dụng lâu dài của Quyết định, vì sau khi Nghị định ban hành UBND tỉnh cần tiếp tục rà soát Quyết định để kịp thời sửa đổi, bổ sung mới đảm bảo tính phù hợp với các quy định pháp luật Trung ương.

Thứ hai: Rà soát nội dung dự thảo Quyết định, đối với các nội dung quy định về cấp giấy phép xây dựng như: Công trình miễn cấp giấy phép xây đựng, điều kiện cấp giấy phép xây dựng, điều chỉnh, gia hạn cấp giấy phép xây dựng, thu hồi, hủy giấy phép xây dựng đã được quy định cụ thể tại Luật Xây dựng, Luật Xây dựng sửa đổi, Thông tư số 15/2016/TT-BXD; Thông tư số 15/2016/TTLT-BTTTT-BXD, được cơ quan soạn thảo trình bày tại dự thảo theo hướng viện dẫn quy định của Trung ương.

Nhưng theo rà soát dự thảo Nghị định được lấy ý kiến, có quy định "*Các quy định trước đây của Chính phủ, các Bộ, cơ quan ngang Bộ và địa phương trái với Nghị định này đều bãi bỏ*". Theo đó, các quy định tại Thông tư số 15/2016/TT-BXD không còn phù hợp sẽ được bãi bỏ, do đó cơ quan soạn thảo cần nghiên cứu, rà soát các nội dung quy định được Luật, Nghị định giao để tham mưu UBND tỉnh quy định như: Phân cấp thẩm quyền cấp giấy phép xây dựng (khoản 37 Điều 1 Luật Xây dựng sửa đổi), quy mô, thời hạn tồn tại của công trình cấp phép xây dựng có thời hạn (khoản 33 Điều 1 Luật Luật Xây dựng sửa đổi)...

2. Đề nghị cơ quan soạn thảo nghiên cứu, chỉnh lý hoàn thiện dự thảo theo ý kiến thẩm định của Sở Tư pháp nêu trên. Đối với các ý kiến không tiếp thu phải được giải trình rõ lý do.

Trên đây là Báo cáo thẩm định của Sở Tư pháp đối với dự thảo Quyết định ban hành Quy định cấp giấy phép xây dựng và quản lý công trình xây dựng trên địa bàn tỉnh Đồng Nai, đề nghị Sở Xây dựng tỉnh Đồng Nai nghiên cứu, chỉnh lý dự thảo./.

Nơi nhận:
- Như trên;
- Giám đốc Sở; các PGĐ Sở;
- TTTĐT Sở;
- Lưu: VT, XDPBPL.

(Bình – TĐ)

KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC

CỘNG HÒA X.H.C.N VIỆT NAM
SỞ TƯ PHÁP
TỈNH ĐỒNG NAI

Ký bởi: Sở Tư pháp
Ngày ký: 28-01-2021 16:13:28 +07:00

Phan Quang Tuấn