

Số: /BC-STP

Đồng Nai, ngày tháng năm 2021

BÁO CÁO THẨM ĐỊNH

Dự thảo Quyết định ban hành Quy chế phối hợp quản lý, khai thác, sử dụng, cập nhật cơ sở dữ liệu về nhà ở và thị trường bất động sản

Theo đề nghị của Sở Xây dựng tại Văn bản số 2539/SXD-QLN-TTBĐS ngày 30 tháng 6 năm 2021 về việc đề nghị thẩm định dự thảo Quyết định ban hành Quy chế phối hợp quản lý, khai thác, sử dụng, cập nhật cơ sở dữ liệu về nhà ở và thị trường bất động sản trên địa bàn tỉnh Đồng Nai (*dự thảo Quyết định*).

Sở Xây dựng đã bổ sung đầy đủ hồ sơ, tài liệu liên quan theo đề nghị của Sở Tư pháp tại Văn bản số 1920/STP-XDPBPL ngày 08/7/2021 về việc bổ sung hồ sơ thẩm định văn bản quy phạm pháp luật. Thực hiện chức năng thẩm định dự thảo văn bản quy phạm pháp luật theo quy định tại Điều 130 Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật (*được sửa đổi, bổ sung năm 2020*). Sau khi nghiên cứu nội dung dự thảo Quyết định và các văn bản pháp luật liên quan, Sở Tư pháp có ý kiến thẩm định như sau:

I. Hồ sơ thẩm định

Hồ sơ dự thảo gửi thẩm định bao gồm:

1. Dự thảo: Tờ trình, Quyết định, Quy chế.
2. Bảng tổng hợp, giải trình ý kiến góp ý, bản sao văn bản góp ý của các đơn vị về dự thảo Quyết định.
3. Kết quả lấy ý kiến đăng tải trên Cổng thông tin điện tử của tỉnh (*Văn bản số 1550/VP-CTTĐT ngày 08 tháng 6 năm 2021 của Văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh*).

II. Nội dung thẩm định

1. Đối với dự thảo Quyết định

a) Sự phù hợp của nội dung dự thảo Quyết định với đường lối, chủ trương của Đảng, chính sách của Nhà nước; tính hợp hiến, tính hợp pháp, tính thống nhất với hệ thống pháp luật

Nội dung dự thảo Quyết định phù hợp với đường lối, chủ trương của Đảng, chính sách của Nhà nước về quản lý, khai thác, sử dụng, cập nhật cơ sở dữ liệu về nhà ở và thị trường bất động sản; đảm bảo tính hợp hiến, hợp pháp nhưng để đảm bảo tính thống nhất của dự thảo Quyết định với hệ thống pháp luật, phù hợp với

tình hình thực tiễn tại địa phương, đề nghị cơ quan soạn thảo nghiên cứu, hoàn thiện thêm một số nội dung sau:

- Tại khoản 3 Điều 22 Nghị định số 117/2015/NĐ-CP ngày 12 tháng 11 năm 2015 của Chính phủ về xây dựng, quản lý và sử dụng hệ thống thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản quy định Ủy ban nhân dân (UBND) tỉnh có trách nhiệm: **“Ban hành quy chế phối hợp và chỉ đạo các đơn vị liên quan trong việc xây dựng, duy trì hệ thống thông tin, cung cấp thông tin, dữ liệu về nhà ở và thị trường bất động sản địa phương”**.

Tại điểm a khoản 2 Điều 19 Thông tư số 27/2016/TT-BXD ngày 15 tháng 12 năm 2016 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng quy định chi tiết một số điều của Nghị định 117/2015/NĐ-CP của Chính phủ về xây dựng, quản lý và sử dụng hệ thống thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản quy định UBND tỉnh có trách nhiệm chỉ đạo Sở Xây dựng: **“Xây dựng quy chế quản lý, khai thác, sử dụng, cập nhật cơ sở dữ liệu về nhà ở và thị trường bất động sản tại địa phương...”**.

Tuy nhiên, trong nội dung Chương II dự thảo Quy chế phối hợp quản lý, khai thác, sử dụng, cập nhật cơ sở dữ liệu về nhà ở và thị trường bất động sản trên địa bàn tỉnh Đồng Nai (*dự thảo Quy chế*) chưa quy định rõ, đầy đủ các nội dung và trách nhiệm trong việc phối hợp quản lý, khai thác, sử dụng cơ sở dữ liệu về nhà ở và thị trường bất động sản theo quy định tại Điều 6, 8, 9, 10, 11, 17, 18, 19, 22, 23 Nghị định số 117/2015/NĐ-CP, Điều 14, 15, 16 Thông tư số 27/2016/TT-BXD, các quy định pháp luật có liên quan. Đồng thời tại khoản 4 Điều 7 cũng quy định Sở Tài chính xem xét, thẩm định kinh phí **xây dựng hệ thống cơ sở dữ liệu** về nhà ở và thị trường bất động sản của tỉnh Đồng Nai.

Do đó, để đảm bảo về cơ sở pháp lý, tính thống nhất trong việc xây dựng, ban hành văn bản pháp luật theo quy định tại khoản 3 Điều 22 Nghị định số 117/2015/NĐ-CP, điểm a khoản 2 Điều 19 Thông tư số 27/2016/TT-BXD, khoản 1 Điều 28 Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật, đề nghị cơ quan soạn thảo nghiên cứu điều chỉnh lại tên gọi văn bản (*trích yếu văn bản*), nội dung Điều 1 dự thảo Quyết định và các nội dung trong dự thảo Quy chế phối hợp quản lý, khai thác, sử dụng, cập nhật cơ sở dữ liệu về nhà ở và thị trường bất động sản trên địa bàn tỉnh Đồng Nai (*dự thảo Quy chế*) cho phù hợp với nội dung được giao quy định chi tiết,

- Tại phần căn cứ ban hành, đề nghị bổ sung thêm Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật ngày 18 tháng 6 năm 2020.

b) Nguồn lực, điều kiện bảo đảm thi hành quyết định

Tại Điều 6, khoản 4 Điều 7 dự thảo Quy chế có quy định về việc số hóa, lưu trữ, bảo quản, khai thác, sử dụng thông tin, dữ liệu nhà ở và thị trường bất động sản; xây dựng cơ sở dữ liệu về nhà và thị trường bất động sản. Theo quy định tại khoản 4 Điều 19 Thông tư số 27/2016/TT-BXD thì UBND tỉnh có trách nhiệm bố trí kinh phí thường xuyên cho việc xây dựng, quản lý, vận hành hệ thống cơ sở dữ liệu về nhà ở và thị trường bất động sản; thu thập, cập nhật bổ sung các thông tin, dữ liệu; tính toán, công bố các chỉ tiêu thống kê tại địa phương trong lĩnh vực nhà ở và thị trường bất động sản. Do đó, đề nghị cơ quan soạn thảo nghiên cứu, giải trình, đánh giá các nguồn lực, điều kiện để đảm bảo thực hiện các công việc trên và bổ sung vào dự thảo Quy chế để UBND tỉnh có cơ sở xem xét, quyết định.

c) Về ngôn ngữ, kỹ thuật soạn thảo văn bản

Căn cứ Nghị định số 34/2016/NĐ-CP ngày 14 tháng 5 năm 2016 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật ban hành văn bản quy phạm pháp luật, Nghị định số 154/2020/NĐ-CP ngày 31 tháng 12 năm 2020 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 34/2016/NĐ-CP ngày 14 tháng 5 năm 2016 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật, đề nghị cơ quan soạn thảo chỉnh sửa, hoàn thiện thêm một số nội dung sau:

- Tại nội dung căn cứ ban hành văn bản thứ bảy, đề nghị bổ sung thêm cụm từ “*Bộ trưởng*” vào ngay trước cụm từ “*Bộ xây dựng*”.

- Tại Điều 3, thay ký hiệu viết tắt “UBND” bằng “Ủy ban nhân dân”.

- Phần thẩm quyền ký, sửa lại như sau: “**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN**”.

- Tại phần nơi nhận văn bản:

- + Bổ sung thêm Chủ tịch, các Phó Chủ tịch UBND tỉnh;

- + Bỏ gạch đầu dòng thứ bảy vì đã có tên tại Điều 3; bỏ gạch đầu dòng thứ mười (*Trung tâm Công báo tỉnh*).

- + Tại gạch đầu dòng cuối cùng, sau chữ viết tắt tên đơn vị hoặc bộ phận soạn thảo văn bản, bổ sung thêm số lượng bản lưu được đặt trong ngoặc đơn, viết tắt tên người soạn thảo văn bản và số lượng bản phát hành.

2. Đối với dự thảo Quy chế

a) Về phạm vi điều chỉnh và đối tượng áp dụng

Dự thảo Quy chế đã quy định cụ thể về phạm vi điều chỉnh, đối tượng áp dụng. Tuy nhiên, trong nội dung tại Chương II dự thảo Quy chế chưa quy định rõ, đầy đủ các nội dung và trách nhiệm phối hợp trong việc quản lý, khai thác, sử dụng cơ sở dữ liệu về nhà ở và thị trường bất động sản quy định tại Điều 6, 8, 9,

10, 11, 17, 18, 19, 22, 23 Nghị định số 117/2015/NĐ-CP, Điều 14, 15, 16 Thông tư số 27/2016/TT-BXD, các quy định pháp luật có liên quan; đồng thời, tại khoản 4 Điều 7 cũng quy định về việc Sở Tài chính xem xét, thẩm định kinh phí **xây dựng hệ thống cơ sở dữ liệu** về nhà ở và thị trường bất động sản của tỉnh Đồng Nai. Do đó, đề nghị điều chỉnh lại phạm vi áp dụng, đối tượng điều chỉnh và các nội dung liên quan trong dự thảo Quy chế cho phù hợp, thống nhất.

b) Sự phù hợp của nội dung dự thảo quyết định với đường lối, chủ trương của Đảng, chính sách của Nhà nước; tính hợp hiến, tính hợp pháp, tính thống nhất với hệ thống pháp luật

- Tại Điều 3, tiếp theo ý kiến tại điểm a khoản 1, điểm a khoản 2 mục II Báo cáo thẩm định này, nếu giữ nguyên nội dung phạm vi điều chỉnh và đối tượng áp dụng của dự thảo Quy chế, đề nghị cơ quan soạn thảo nghiên cứu, điều chỉnh lại nội dung Điều này theo hướng sửa lại tiêu đề của điều và quy định rõ, đầy đủ các nguyên tắc trong việc phối hợp xây dựng, quản lý, khai thác, sử dụng, cập nhật cơ sở dữ liệu về nhà ở và thị trường bất động sản (*trong nội dung Điều 3 mới chỉ quy định về trách nhiệm của lãnh đạo cơ quan hoặc người đại diện theo pháp luật của đơn vị trong việc cung cấp thông tin dữ liệu về nhà ở và thị trường bất động sản, chưa phù hợp với phạm vi điều chỉnh, nguyên tắc và nội dung phối hợp*).

- Để đảm bảo tính hiệu quả, rõ ràng về nội dung và trách nhiệm trong việc phối hợp tổ chức thực hiện công tác “quản lý, khai thác, sử dụng, cập nhật cơ sở dữ liệu về nhà ở và thị trường bất động sản trên địa bàn tỉnh Đồng Nai”, đề nghị cơ quan soạn thảo bổ sung thêm một điều quy định về các hình thức phối hợp cụ thể (*phối hợp, trao đổi, cung cấp thông tin ... bằng văn bản, tổ chức họp...*) để thực hiện thống nhất.

- Tại Chương II, nếu giữ nguyên nội dung phạm vi điều chỉnh, đối tượng áp dụng, nội dung khoản 4 Điều 7 thì đề nghị cơ quan soạn thảo bổ sung, làm rõ thêm nội dung và trách nhiệm phối hợp trong việc xây dựng, quản lý, khai thác, sử dụng cơ sở dữ liệu về nhà ở và thị trường bất động sản quy định tại Điều 6, 8, 9, 10, 11, 17, 18, 19, 22, 23 Nghị định số 117/2015/NĐ-CP, Điều 14, 15, 16 Thông tư số 27/2016/TT-BXD và quy định pháp luật có liên quan; đồng thời sửa đổi lại nội dung tiêu đề của Chương II cho phù hợp.

- Tại Chương III (TỔ CHỨC THỰC HIỆN):

+ Trong nội dung Điều 7, 8, 9, có một số nội dung quy định mang tính chất phối hợp như: Báo cáo, cung cấp thông tin, dữ liệu về nhà ở và thị trường bất động sản; cung cấp thông tin phục vụ nhu cầu khai thác, sử dụng thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản; lập, thẩm định dự toán kinh phí xây dựng, quản lý, khai thác, sử dụng, cập nhật cơ sở dữ liệu ... về nhà ở và thị trường bất động sản

trên địa bàn tỉnh Đồng Nai. Do đó, đề nghị cơ quan soạn thảo rà soát, xác định các nội dung thuộc trách nhiệm trong việc phối hợp xây dựng, quản lý, khai thác, sử dụng, cập nhật cơ sở dữ liệu về nhà ở và thị trường bất động sản trên địa bàn tỉnh Đồng Nai và chuyển sang nội dung của Chương II, tương ứng với từng nội dung phối hợp cụ thể; nội dung nào thuộc trách nhiệm tổ chức triển thực hiện Quy chế sau khi được ban hành thì vẫn quy định tại Chương III.

+ Tại khoản 4 Điều 7 quy định: “Sở Tài chính có trách nhiệm xem xét, thẩm định kinh phí xây dựng hệ thống cơ sở dữ liệu về nhà ở và thị trường bất động sản” của tỉnh Đồng Nai. Nội dung này không thuộc phạm vi điều chỉnh của dự thảo Quy chế (Điều 1) nên đề nghị cơ quan soạn thảo rà soát, sửa đổi theo hướng bổ sung thêm vào toàn bộ nội dung dự thảo Quy chế quy định phối hợp trong việc xây dựng hệ thống cơ sở dữ liệu về nhà ở và thị trường bất động sản của tỉnh Đồng Nai hoặc bỏ nội dung này.

+ Tại khoản 5 Điều 7, do Hiệp hội Bất động sản tỉnh Đồng Nai chỉ là tổ chức tự nguyện của công dân, tổ chức Việt Nam, là một tổ chức xã hội nghề nghiệp, không thuộc hệ thống các cơ quan nhà nước, tổ chức chính trị xã hội nên đề nghị nên tách riêng nội dung này thành một điều riêng hoặc chuyển sang nội dung Điều 9 dự thảo Quy chế cho phù hợp với tiêu đề của Điều 7. Đồng thời, đề nghị bổ sung thêm trách nhiệm phối hợp, tổ chức thực hiện của các Sàn Giao dịch bất động sản, tổ chức kinh doanh dịch vụ môi giới bất động sản.

c) Về ngôn ngữ, kỹ thuật soạn thảo văn bản

Căn cứ Nghị định số 34/2016/NĐ-CP, Nghị định số 154/2020/NĐ-CP, đề nghị cơ quan soạn thảo chỉnh sửa, hoàn thiện thêm một số nội dung sau:

- Tại Điều 1, khi viện dẫn lần đầu Thông tư số 27/2016/TT-BXD, đề nghị thay cách trình bày “ngày/tháng/năm” bằng “ngày ... tháng ... năm”.

- Đề nghị sửa cụm từ “các **Sở, Ban**, ngành”, “các **Sở, ban**, ngành” tại Điều 2, 7 thành “các sở, ban, ngành”.

- Tại Điều 5, trình bày đầy đủ cụm từ “Phụ lục ban hành kèm theo Quyết định này”.

- Tại Chương III, đề nghị bố cục lại nội dung, thứ tự các điều về trách nhiệm thực hiện theo hướng chuyển nội dung quy định trách nhiệm thực hiện của Sở Xây dựng lên đầu tiên vì trách nhiệm chính trong việc tổ chức triển khai thực hiện là của Sở Xây dựng.

- Tại dòng in nghiêng ngay dưới tên gọi của Phụ lục ban hành kèm theo dự thảo Quyết định (*trích yếu*), bổ sung thêm năm ban hành trong phần số, ký hiệu dự thảo Quyết định (2021/QĐ-UBND).

3. Đối với dự thảo Tờ trình

- Đề nghị cơ quan soạn thảo trình bày theo đúng Mẫu số 03 - Tờ trình dự án, dự thảo văn bản quy phạm pháp luật tại Phụ lục V ban hành kèm theo Nghị định số 154/2020/NĐ-CP.

- Tại mục II (*sự cần thiết ban hành văn bản*), đề nghị cơ quan soạn thảo đánh giá thêm về kết quả triển khai thực hiện công tác phối hợp quản lý, khai thác, sử dụng, cập nhật cơ sở dữ liệu về nhà ở và thị trường bất động sản trên địa bàn tỉnh Đồng Nai từ khi Nghị định số 117/2015/NĐ-CP, Thông tư số 27/2016/TT-BXD có hiệu lực đến nay.

- Bổ sung, hoàn chỉnh thêm nội dung tại mục II, V của dự thảo Tờ trình theo ý kiến tại mục khoản 1, 2 mục II Báo cáo thẩm định này.

III. Kết luận

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

1. Dự thảo Quyết định ban hành Quy chế phối hợp quản lý, khai thác, sử dụng, cập nhật cơ sở dữ liệu về nhà ở và thị trường bất động sản trên địa bàn tỉnh Đồng Nai phù hợp về thẩm quyền; đảm bảo về trình tự, thủ tục theo quy định pháp luật; đủ điều kiện trình UBND tỉnh xem xét, quyết định nhưng cần rà soát, điều chỉnh thêm các nội dung như ý kiến thẩm định tại Báo cáo thẩm định này.

2. Đề nghị Sở Xây dựng giải trình, tiếp thu ý kiến thẩm định để chỉnh lý, hoàn thiện dự thảo Quyết định, Quy chế trước khi trình UBND tỉnh ban hành; đồng thời gửi báo cáo giải trình, tiếp thu kèm theo dự thảo văn bản đã được chỉnh lý đến Sở Tư pháp khi trình UBND tỉnh dự thảo Quyết định.

Trên đây là Báo cáo thẩm định đối với dự thảo Quyết định ban hành Quy chế phối hợp quản lý, khai thác, sử dụng, cập nhật cơ sở dữ liệu về nhà ở và thị trường bất động sản trên địa bàn tỉnh Đồng Nai, Sở Tư pháp đề nghị Sở Xây dựng nghiên cứu, hoàn chỉnh./.

Nơi nhận:

- Sở Xây dựng;
- VP. UBND tỉnh (p/h);
- Giám đốc Sở; các PGĐ Sở;
- Trang TTĐT Sở;
- Lưu: VT, XDPBPL, Tỉnh.

**KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC**

Phan Quang Tuấn