

## **BÁO CÁO THẨM ĐỊNH**

### **Dự thảo Quyết định ban hành quy định tiêu chuẩn tối thiểu về cơ sở vật chất nhà ở cho người lao động thuê ở trên địa bàn tỉnh Đồng Nai**

Kính gửi: Sở Xây dựng tỉnh Đồng Nai

Sở Tư pháp nhận được Văn bản số 1191/SXD-QLXD ngày 04/5/2022 của Sở Xây dựng tỉnh Đồng Nai về việc đề nghị thẩm định dự thảo Quyết định ban hành quy định tiêu chuẩn tối thiểu về cơ sở vật chất nhà ở cho người lao động thuê ở trên địa bàn tỉnh Đồng Nai (*sau đây viết tắt là dự thảo Quyết định*).

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 bởi Khoản 40 Điều 1 Luật Sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật ngày 18 tháng 6 năm 2020. Sau khi nghiên cứu nội dung dự thảo và các 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. Dự thảo: Tờ trình, Quyết định.
2. Bản sao văn bản góp ý và bản tổng hợp ý kiến góp ý các cơ quan, đơn vị.
3. Kết quả lấy ý kiến trên Cổng thông tin điện tử tỉnh tại Văn bản số 681/VP-CTTĐT ngày 04 tháng 4 năm 2022 về việc tổng hợp lấy ý kiến đối với dự thảo Quyết định ban hành quy định tiêu chuẩn tối thiểu về cơ sở vật chất nhà ở cho người lao động thuê ở trên địa bàn tỉnh Đồng Nai.

Như vậy, căn cứ Điều 130 Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật (*được sửa đổi bởi Khoản 40 Điều 1 Luật Sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật ngày 18 tháng 6 năm 2020*) hồ sơ gửi đề nghị thẩm định đầy đủ theo quy định pháp luật.

#### **II. Nội dung thẩm định**

##### **1. Sự cần thiết ban hành; phạm vi điều chỉnh, đối tượng áp dụng của dự thảo Quyết định**

Thực hiện chủ trương của Ban Chấp hành Đảng bộ tỉnh tại Kết luận số 285-KL/TU ngày 22/10/2021 về một số nhiệm vụ trọng tâm cần tập trung thực hiện trong quý 4 năm 2021 và chỉ đạo của UBND tỉnh Đồng Nai tại Văn bản số 13699/UBND-THNC ngày 05/11/2021 về việc triển khai thực hiện Kết luận số 285-KL/TU, việc Sở Xây dựng Dự thảo Quyết định ban hành quy định tiêu chuẩn

tối thiểu về cơ sở vật chất nhà ở cho người lao động thuê ở trên địa bàn tỉnh Đồng Nai là cần thiết.

## **2. 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 của dự thảo Quyết định với hệ thống pháp luật**

Qua rà soát các quy định pháp luật có liên quan trong lĩnh vực xây dựng, Sở Tư pháp nhận thấy đối với nội dung quy định tiêu chuẩn tối thiểu về cơ sở vật chất nhà ở cho người lao động thuê ở không được quy định rõ tại các văn bản của Trung ương, cũng như địa phương cũng không được giao ban hành.

Trên cơ sở các thông tin được trình bày tại dự thảo Tờ trình, trong đó xác định nội dung chỉ đạo của UBND tỉnh tại văn bản số 13699/UBND-THNC ngày 05/11/2021 triển khai thực hiện Kết luận số 285/KL-TU ngày 22/10/2021 của Ban Chấp hành Đảng bộ tỉnh về một số nhiệm vụ trọng tâm cần tập trung thực hiện trong quý 4/2021, trong đó có xác định nhiệm vụ là trước mắt tập trung giải pháp cải tạo chất lượng các nhà trọ công nhân, nhà ở xã hội, xây dựng và ban hành bộ tiêu chí nhà trọ đảm bảo các vấn đề về thông thoáng, diện tích, thiết kế phù hợp. Tuy nhiên, nội dung tại Kết luận số 285/KL-TU cũng chỉ định hướng cho việc ban hành bộ tiêu chí nhà trọ khác với tính chất tiêu chuẩn tối thiểu về cơ sở vật chất nhà ở cho người lao động thuê ở mà hiện tại đơn vị soạn thảo đang tham mưu.

Trường hợp địa phương sau khi rà soát và cần thiết phải có quy định tiêu chuẩn tối thiểu về cơ sở vật chất nhà ở cho người lao động thuê ở nhằm đảm bảo cho công tác thực hiện chức năng quản lý nhà nước ở địa phương và việc ban hành quy định tiêu chuẩn tối thiểu về cơ sở vật chất nhà ở cho người lao động thuê ở được xem là 01 trong các biện pháp thực hiện chức năng quản lý nhà nước ở địa phương theo quy định tại khoản 3 Điều 28 Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật (đã được sửa đổi, bổ sung), thì việc Sở Xây dựng tham mưu UBND tỉnh ban hành dự thảo Quyết định là có cơ sở và phù hợp với thẩm quyền theo quy định pháp luật.

Tuy nhiên, để có cơ sở giúp địa phương ban hành quy định Sở Tư pháp đề nghị Sở Xây dựng có văn bản tham vấn ý kiến chuyên môn của Bộ Xây dựng, cụ thể do dự thảo đặt ra các quy định về diện tích tối thiểu của phòng ở, tiêu chuẩn đối với nhà ở, tiêu chuẩn tối thiểu của khu nhà trọ....đây được xem là các yếu tố thuộc về quy chuẩn xây dựng, trừ trường hợp các quy chuẩn này đã nằm trong bộ khung theo hướng dẫn của Bộ Xây dựng còn ngược lại nếu do địa phương tự đặt ra thì hoàn toàn chưa có đủ cơ sở để tham mưu UBND tỉnh ban hành nên chưa xin ý kiến của Bộ.

Đồng thời, như ý kiến dẫn chiếu nội dung tại Kết luận số 285/KL-TU, Sở Tư pháp đã nêu rõ việc ban hành bộ tiêu chí nhà trọ khác với tính chất tiêu chuẩn tối thiểu về cơ sở vật chất nhà ở cho người lao động thuê ở, vì liên quan đến tiêu chí của nhà trọ đến nay UBND tỉnh đã ban hành Quyết định số 02/2020/QĐ-UBND ngày 05/02/2020 ban hành Bộ tiêu chí Khu nhà trọ văn hóa trên địa bàn tỉnh Đồng Nai trong đó đối với tiêu chuẩn về cơ sở vật chất có quy định diện tích sử dụng bình quân phòng ở; lối đi chung của khu nhà trọ..... Do đó, đối với

các nội dung này đề nghị đơn vị có rà soát lại để đảm bảo các nội dung quy định không trùng lặp.

Về đối tượng áp dụng và phạm vi điều chỉnh: Đề nghị đơn vị rà soát nội dung tại nội dung 3.2 Báo cáo này để điều chỉnh cho đầy đủ.

### **3. Sự phù hợp về nội dung và ngôn ngữ trình bày của dự thảo theo quy định pháp luật**

#### **3.1. Về dự thảo Quyết định**

a) Tại nội dung số, ký hiệu ban hành, đề nghị lưu ý chỉnh sửa năm ban hành cho phù hợp, cụ thể chỉnh sửa thành năm “2022”.

b) Về căn cứ ban hành

Do nội dung liên quan đến lĩnh vực xây dựng, nhà ở do đó đề nghị cơ quan soạn thảo rà soát để bổ sung các Luật chuyên ngành nếu có liên quan cụ thể như trách nhiệm của các cơ quan, tổ chức trong quản lý đầu tư xây dựng, quản lý việc sử dụng nhà ở do hộ gia đình, cá nhân đầu tư xây dựng như vậy chức năng, nhiệm vụ của việc quản lý này phải xuất phát từ hướng dẫn tại các Luật chuyên ngành.

- Tại căn cứ thứ 6, đề nghị sử dụng dấu “;” thay cho dấu “.” khi kết thúc nội dung.

- Tại nội dung “*Theo đề nghị...*”, bổ sung cụm từ “*Giám đốc*” ngay trước Sở Xây dựng.

c) Tại phần nơi nhận, đề nghị bổ sung đơn vị chủ quản “Bộ Xây dựng”. Đồng thời, bổ sung chữ viết tắt tên người soạn thảo văn bản và số lượng bản phát hành theo quy định tại khoản 2 Điều 67 Nghị định số 34/2016/NĐ-CP.

#### **3.2. Về dự thảo Quy định**

a) Về đối tượng áp dụng và phạm vi điều chỉnh: Theo giải thích từ ngữ trình bày tại Điều 2 thì nhà ở cho người lao động thuê để ở là dạng phòng ở, nhà ở được xây dựng mới hoặc cải tạo, nâng cấp để làm nơi cho người lao động thuê để ở, nếu hộ gia đình thông qua việc cải tạo nhà ở của mình để mở rộng diện tích hoặc điều chỉnh cơ cấu diện tích của nhà ở hiện có để xây dựng thêm các phòng để cho thuê với số lượng khoảng 1 đến 2 phòng thì có áp dụng tiêu chuẩn hay không? đề nghị cơ quan soạn thảo xác định rõ hơn để đảm bảo tính hiệu quả trong công tác quản lý nhất là nguồn lực để thực hiện công tác quản lý, cũng như hạn chế gây ảnh hưởng quyền lợi của các hộ gia đình, cá nhân có phòng ở cho thuê và việc diện tích phòng xây dựng còn phụ thuộc vào phần diện tích đất ở tối thiểu thuộc quyền sở hữu hợp pháp. Việc đồng ý thuê hay không còn phụ thuộc và nhu cầu của người thuê, đây được xem là giao dịch dân sự của các bên, việc đặt ra các quy định chưa đầy đủ về cơ sở pháp lý cơ quan soạn thảo nên lưu ý, giải trình rõ hơn.

Trong khi đối với khu nhà cho thuê được quy định tại Điều 5 dự thảo xác định “khu nhà cho thuê có từ 10 phòng trở lên” thì đối với các phòng cho thuê của các hộ gia đình, cá nhân đầu tư thì có, ràng buộc số lượng và các tiêu chuẩn tối thiểu như tại Điều 3, Điều 4 hay không?

b) Tại Điều 3, Điều 4, Điều 5, các số liệu tiêu chuẩn được cơ quan soạn thảo trình bày là đang vận dụng theo các văn bản bao gồm Quyết định số 59/2009/QĐ-UBND, Thông tư số 20/2016/TTBXD (đã hết hiệu lực). Tuy nhiên, tính chất của các quy định tại văn bản quy phạm pháp luật mang tính chất bắt buộc áp dụng, kèm theo đó sẽ có các chế tài trong quá trình thực hiện, nên dự thảo không thể xây dựng theo hướng vận dụng thực hiện nhất là việc vận dụng theo các quy định đã hết hiệu lực. Như vậy, các quy định được xây dựng trên là không có cơ sở pháp lý để đánh giá, nên khó xác định các tiêu chuẩn là phù hợp hay không, nhằm hạn chế việc ban hành quy định tại địa phương rơi vào trường hợp bị kiểm tra do phát sinh các quy định không phù hợp, đơn vị soạn thảo nên có văn bản lấy ý kiến của Bộ Xây dựng đối với nội dung dự thảo xây dựng trước khi trình UBND tỉnh xem xét, phê duyệt.

Đồng thời, như ý kiến Sở Tư pháp có nêu tại khoản 2 mục II Báo cáo này, hiện các nội dung này đã được quy định tại Quyết định số 02/2020/QĐ-UBND và đến nay Quyết định của UBND tỉnh vẫn đang còn hiệu lực, đề nghị cơ quan soạn thảo có rà soát lại.

b) Đối với nội dung tại khoản 3 Điều 6, đề nghị cơ quan soạn thảo xem xét tính khả thi của quy định vì nếu sau 12 tháng các hộ gia đình, cá nhân có nhà ở cho người lao động thuê để ở chưa hoàn thành cải tạo, sửa chữa lại nhà ở thì xử lý như thế nào trong khi chưa có chế tài quy định hình thức xử lý phù hợp.

Đồng thời, tại khoản 4 Điều 6: Đề nghị cơ quan soạn thảo xem lại cần quy định trách nhiệm như dự thảo hay không, vì đây là thỏa thuận dân sự và thể hiện rõ trong hợp đồng thuê nhà, trường hợp người thuê ở không còn nhu cầu thì được quyền chấm dứt nhu cầu của mình. Việc đánh giá khu cho thuê không đảm bảo môi trường, mất vệ sinh thì có thể thông qua tiêu chí xanh, sạch, đẹp của khu nhà trọ văn hóa để đánh giá và đây cũng thuộc trách nhiệm kiểm tra, đánh giá của UBND huyện, UBND xã.

Đối với điều kiện tối thiểu của các phòng ở, khu nhà ở được xây dựng tại dự thảo mang tính chất khuyến khích vì khi chưa đảm bảo các điều kiện thì trách nhiệm của cơ quan quản lý nhà nước chỉ tuyên truyền, hỗ trợ thực hiện (như quy định tại điểm c khoản 2 Điều 7). Do đó, đối với một số quy định bắt buộc tại dự thảo khi chưa đủ cơ sở pháp lý đề nghị cơ quan soạn thảo xem lại.

c) Tại Điều 8

Đối với nội dung tại khoản 1, 2, đề nghị cơ quan soạn thảo bỏ vì trách nhiệm của các hộ gia đình, cá nhân có nhà ở cho người lao động thuê để ở và các cơ quan chức năng đã được quy định tại Điều 6, Điều 7 của dự thảo.

### **3.3. Về dự thảo Tờ trình**

a) Về nội dung dự thảo

- Tại nội dung trích yếu, để phù hợp theo mẫu số 03 Phụ lục V kèm theo 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 sử dụng cụm từ “**Dự thảo Quyết định**” thay cho cụm từ “**Về việc phê duyệt**”.

- Đối với nội dung sự cần thiết ban hành quy định tại Mục I trình bày còn chung chung, chưa đánh giá được sự cần thiết ban hành của quy định đối với tình hình thực tế tại địa phương, đề nghị cơ quan soạn thảo nghiên cứu, đánh giá thêm về tình hình các phòng trọ, nhà ở cho người lao động thuê để có cơ sở đánh giá sự cần thiết ban hành quy định và việc ban hành quy định mang lại hiệu quả gì đến kinh tế, xã hội, các vấn đề cơ quan soạn thảo cần đánh giá đầy đủ để thấy rõ sự cần thiết của việc tham mưu, ban hành quy định.

- Tại nội dung kết thúc, đề nghị trình bày lại như sau:

“Trên đây là Tờ trình về dự thảo Quyết định ban hành quy định tiêu chuẩn tối thiểu về cơ sở vật chất nhà ở cho người lao động thuê ở trên địa bàn tỉnh Đồng Nai, Sở Xây dựng xin kính trình Ủy ban nhân dân tỉnh xem xét, quyết định./.

*(Xin gửi kèm theo: Dự thảo Tờ trình, dự thảo Quyết định, bản sao văn bản góp ý và bản tổng hợp ý kiến góp ý các cơ quan, đơn vị)”*

b) Về thể thức, kỹ thuật trình bày

- Đối với tên Mục I khoản 1, khoản 2 Mục IV, đề nghị không sử dụng dấu “:” khi kết thúc tên khoản, tên Mục.

- Tại khoản 1, khoản 2 Mục IV thay các gạch đầu dòng “-” bằng các ký tự điểm “a, b,...”.

### **III. Kết luận**

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

Dự thảo Quyết định ban hành quy định tiêu chuẩn tối thiểu về cơ sở vật chất nhà ở cho người lao động thuê ở trên địa bàn tỉnh Đồng Nai đảm bảo về quy trình thực hiện theo quy định của Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật và Nghị định số 34/2016/NĐ-CP (sửa đổi, bổ sung bởi Nghị định số 154/2020/NĐ-CP)

Tuy nhiên, như các ý kiến trình bày tại khoản 2 mục II Báo cáo này để đủ điều kiện tham mưu, trình UBND tỉnh ban hành Sở Tư pháp đề nghị Sở Xây dựng có văn bản lấy ý kiến của Bộ Xây dựng.

Trên đây là Báo cáo thẩm định của Sở Tư pháp đối với dự thảo Quyết định ban hành quy định tiêu chuẩn tối thiểu về cơ sở vật chất nhà ở cho người lao động thuê ở trên địa bàn tỉnh Đồng Nai, đề nghị Sở Xây dựng nghiên cứu, hoàn chỉnh./.

#### **Nơi nhận:**

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

<D:\Lam\2022\Báo cáo\Báo cáo thẩm định>

**KT. GIÁM ĐỐC  
PHÓ GIÁM ĐỐC**

**Phan Quang Tuấn**