

BÁO CÁO

Giải trình, tiếp thu các ý kiến thẩm định của Sở Tư pháp đối với dự thảo Quyết định của UBND tỉnh ban hành Quy chế phối hợp xây dựng cơ sở dữ liệu, chia sẻ, cung cấp thông tin, dữ liệu về nhà ở và thị trường bất động sản tỉnh Sơn La

Thực hiện chỉ đạo của UBND tỉnh tại Công văn số 6176/UBND-KT ngày 30/12/2024, trong đó giao Sở Xây dựng chủ trì, phối hợp với các sở, ban, ngành, UBND các huyện, thành phố, các cơ quan, đơn vị có liên quan xây dựng Quyết định của UBND tỉnh ban hành Quy chế phối hợp xây dựng cơ sở dữ liệu, chia sẻ, cung cấp thông tin, dữ liệu về nhà ở và thị trường bất động sản tỉnh Sơn La (thay thế Quyết định số 33/2023/QĐ-UBND ngày 02/11/2023 của UBND tỉnh). Theo nhiệm vụ được giao, Sở Xây dựng đã dự thảo Tờ trình, dự thảo Quyết định của UBND tỉnh ban hành Quy chế phối hợp xây dựng cơ sở dữ liệu, chia sẻ, cung cấp thông tin, dữ liệu về nhà ở và thị trường bất động sản tỉnh Sơn La và và tổ chức xin ý kiến các sở, ban, ngành và UBND các huyện, thị xã, thành phố đảm bảo theo quy định.

Trên cơ sở các ý kiến tham gia của các sở, ban, ngành, UBND các huyện, thị xã, thành phố, Sở Xây dựng tiếp tục hoàn thiện, sửa đổi, bổ sung dự thảo Quyết định và đề nghị Sở Tư pháp thẩm định tại Công văn số 2207/SXD-QHKT&PTĐT ngày 02/7/2025. Ngày 12/7/2025, Sở Tư pháp đã có báo cáo thẩm định số 349/BC-STP thẩm định dự thảo Quyết định. Sau khi nghiên cứu, rà soát quy định pháp luật có liên quan, Sở Xây dựng báo cáo giải trình tiếp thu, chỉnh sửa và hoàn thiện các ý kiến thẩm định của Sở Tư pháp (chi tiết có Phụ lục gửi kèm theo).

Trên đây là nội dung giải trình, tiếp thu các ý kiến thẩm định của Sở Tư pháp đối với dự thảo Quyết định của UBND tỉnh ban hành Quy chế phối hợp xây dựng cơ sở dữ liệu, chia sẻ, cung cấp thông tin, dữ liệu về nhà ở và thị trường bất động sản tỉnh Sơn La./.

Nơi nhận:

- UBND tỉnh (b/c);
- Sở Tư pháp;
- Đ/c Giám đốc Sở (b/c);
- Tổ Website Sở;
- Lưu: VT, QHKT&PTĐT (Liên).10b

**KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC**

Nguyễn Văn Phúc

PHỤ LỤC

TỔNG HỢP, GIẢI TRÌNH, TIẾP THU Ý KIẾN THẨM ĐỊNH CỦA SỞ TƯ PHÁP

(Kèm theo Báo cáo số /BC-SXD ngày 17/7/2025 của Sở Xây dựng)

STT	NỘI DUNG THẨM ĐỊNH	NỘI DUNG TIẾP THU, GIẢI TRÌNH
1	Tại khoản 2 Điều 5 dự thảo Quy chế kèm theo dự thảo Quyết định quy định nội dung phối hợp chia sẻ, cung cấp thông tin, dữ liệu về nhà ở và thị trường bất động sản của các cơ quan, đơn vị, nhưng một số nội dung chưa phù hợp, cụ thể: (1) Tại điểm g quy định UBND các xã, phường cung cấp thông tin, dữ liệu theo Biểu mẫu số 4 Phụ lục ban hành kèm theo Nghị định số 94/2024/NĐ-CP. Tuy nhiên, theo quy định tại khoản 3 Điều 15 (Chia sẻ, cung cấp thông tin, dữ liệu) và điểm b khoản 1 Điều 16 (Tiếp nhận và xử lý, lưu trữ thông tin, dữ liệu) của Nghị định số 94/2024/NĐ-CP thì Biểu mẫu số 4 Phụ lục ban hành kèm theo Nghị định số 94/2024/NĐ-CP không thuộc phạm vi thông tin, dữ liệu mà UBND cấp tỉnh phải chia sẻ, cung cấp và tiếp nhận từ UBND cấp xã. (2) Tại điểm h quy định các chủ đầu tư dự án bất động sản cung cấp thông tin, dữ liệu theo các Biểu mẫu số 14, 19, 20 Phụ lục ban hành kèm theo Nghị định số 94/2024/NĐ-CP, nhưng theo quy định tại khoản 4 Điều 15 Nghị định số 94/2024/NĐ-CP (Chia sẻ, cung cấp thông tin, dữ liệu) thì chủ đầu tư dự án bất động sản chỉ cung cấp thông tin, dữ liệu theo các Biểu mẫu số 9, 10, 11 Phụ lục ban hành kèm theo Nghị định số 94/2024/NĐ-CP. Do đó, đề nghị cơ quan soạn thảo nghiên cứu quy định nội dung phối hợp chia sẻ, cung cấp thông tin, dữ liệu của các cơ quan, đơn vị, địa phương đảm bảo phù hợp với quy định của Nghị định số 94/2024/NĐ-CP và thực tế địa phương.	1. Tại các Biểu mẫu số 4 (yêu cầu tổng hợp thông tin, dữ liệu về dân số, nhà ở, diện tích về nhà ở tại khu vực đô thị và nông thôn); Biểu mẫu số 14 (yêu cầu cung cấp thông tin, dữ liệu về số lượng, diện tích, giá bán bất động sản, giá trị hợp đồng), Biểu mẫu số 19 (yêu cầu cung cấp thông tin cá nhân người mua, thuê mua, thuê nhà ở xã hội tại các dự án) Biểu mẫu số 20 (yêu cầu cung cấp thông tin, dữ liệu về tổ chức, cá nhân người nước ngoài sở hữu nhà ở tại các dự án đầu tư xây dựng nhà ở trên địa bàn tỉnh). Các nội dung yêu cầu cung cấp thông tin tại Biểu mẫu số 4, 14, 19, 20 đều liên quan trực tiếp, đến UBND các xã, các chủ đầu tư tổng hợp báo cáo, do đó để có các số liệu báo cáo định kỳ, báo cáo đột xuất theo yêu cầu của Bộ Xây dựng, Sở Xây dựng đã đề xuất bổ sung nội dung quy định các chủ đầu tư dự án bất động sản cung cấp thông tin, dữ liệu theo Biểu mẫu số 4, 14, 19, 20 Phụ lục ban hành kèm theo Nghị định số 94/2024/NĐ-CP ngày 24/7/2024 của Chính phủ. 2. Để đảm bảo nội dung phối hợp chia sẻ, cung cấp thông tin, dữ liệu của các cơ quan, đơn vị, địa phương đảm bảo phù hợp với quy định của Nghị định số 94/2024/NĐ-CP. Sở Xây dựng tiếp thu ý kiến thẩm định của Sở Tư pháp không quy định thêm nội dung phối hợp chia sẻ, cung cấp thông tin, dữ liệu đối với UBND cấp xã/phường và các chủ đầu tư dự án bất động sản.
2	Tại khoản 4 Điều 5 Quy chế ban hành kèm theo dự thảo Quyết định quy định việc cấp quyền khai thác, sử dụng thông tin, dữ liệu. Tuy nhiên, nội dung quy định này không thuộc phạm vi điều chỉnh của văn bản quy định tại Điều 1 Quy chế ban hành kèm theo dự thảo Quyết định (quy định phối hợp trong việc xây dựng cơ sở dữ liệu, chia sẻ, cung cấp thông tin, dữ liệu về nhà ở và thị trường bất động sản tỉnh Sơn La). Do đó, đề nghị cơ quan chủ trì soạn thảo nghiên cứu không	Sở Xây dựng tiếp thu, hoàn thiện nội dung dự thảo.

STT	NỘI DUNG THẨM ĐỊNH	NỘI DUNG TIẾP THU, GIẢI TRÌNH
	quy định nội dung này trong dự thảo văn bản để đảm bảo sự thống nhất giữa phạm vi điều chỉnh và nội dung trong dự thảo văn bản.	
3	Tại Điều 9 Quy chế ban hành kèm theo dự thảo Quyết định quy định việc áp dụng văn bản của cơ quan nhà nước cấp trên trong trường hợp quy định khác nội dung quy định tại Quy chế này. Tuy nhiên, nguyên tắc áp dụng văn bản quy phạm pháp luật đã được quy định tại khoản 3 Điều 58 Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật năm 2025 (<i>Áp dụng văn bản quy phạm pháp luật</i>) và được áp dụng chung, thống nhất đối với các văn bản quy phạm pháp luật khi có quy định khác nhau về cùng một vấn đề. Do đó, đề nghị cơ quan chủ trì soạn thảo không quy định nội dung này trong dự thảo văn bản.	Sở Xây dựng tiếp thu, hoàn thiện nội dung dự thảo.
4	Trong Quy chế ban hành kèm theo dự thảo Quyết định quy định một số nội dung phối hợp liên quan trực tiếp đến nhiệm vụ của UBND cấp xã, chủ đầu tư, sàn giao dịch bất động sản, nhưng theo hồ sơ văn bản gửi thẩm định, cơ quan soạn thảo chưa thực hiện việc lấy ý kiến đối tượng chịu sự tác động trực tiếp của dự thảo văn bản (UBND các xã, phường; chủ đầu tư; sàn giao dịch bất động sản) theo quy định tại điểm a khoản 2 Điều 2 Nghị định số 78/2025/NĐ-CP (<i>Lấy ý kiến trong quá trình xây dựng văn bản quy phạm pháp luật</i>) ngày 01/4/2025 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều và biện pháp để tổ chức, hướng dẫn thi hành Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật. Đề nghị cơ quan chủ trì soạn thảo thực hiện việc lấy ý kiến đối tượng chịu sự tác động trực tiếp của văn bản để đảm bảo theo đúng quy định của pháp luật và tính khả thi của văn bản.	Thực hiện chỉ đạo UBND tỉnh tại Công văn số 6176/UBND-KT ngày 30/12/2024 của UBND tỉnh giao Sở Xây dựng chủ trì, phối hợp với các sở, ban, ngành, UBND các huyện, thành phố, các cơ quan, đơn vị có liên quan xây dựng Quyết định của UBND tỉnh ban hành Quy chế phối hợp xây dựng cơ sở dữ liệu, chia sẻ, cung cấp thông tin, dữ liệu về nhà ở và thị trường bất động sản tỉnh Sơn La. Sở Xây dựng đã xây dựng dự thảo Quy định, đã đăng tải và xin ý kiến tham gia của các sở, ban, ngành, UBND các huyện, thị xã, thành phố (<i>trong đó đề nghị UBND các huyện, thị xã, thành phố phối hợp xin ý kiến đối với cấp xã</i>) từ ngày 14/3/2025 (<i>trước thời điểm sắp xếp đơn vị hành chính</i>), đến ngày 17/4/2025 đã thực hiện xong quy trình xin ý kiến đối với nội dung dự thảo quy định, mặt khác, các nội dung yêu cầu UBND cấp xã báo cáo là những nội dung thuộc thẩm quyền quản lý nhà nước của cấp xã theo quy định tại điểm b khoản 1 Điều 16 Nghị định số 94/2024/NĐ-CP ngày 24/7/2024 (<i>được sửa đổi tại điểm h Khoản 1 Điều 29 Nghị định 140/2025/NĐ-CP</i>). Tuy nhiên, do thực hiện việc sắp xếp, sáp nhập đơn vị hành chính, thực hiện chính quyền hai cấp và các nội dung quy định về phân định thẩm quyền của chính quyền địa phương 02 cấp trong lĩnh vực quản lý nhà nước của Bộ Xây dựng tại Nghị định số 140/2025/NĐ-CP ngày 12/6/2025 của Chính phủ (<i>phân cấp</i>

STT	NỘI DUNG THẨM ĐỊNH	NỘI DUNG TIẾP THU, GIẢI TRÌNH
		cho UBND cấp xã thực hiện, có hiệu lực từ ngày 01/7/2025), đến nay mới hoàn thiện nội dung để trình Sở tư pháp thẩm định. Như vậy, Sở Xây dựng đã thực hiện lấy ý kiến của đối tượng chịu sự tác động trực tiếp của văn bản đảm bảo theo đúng quy định của pháp luật. Bên cạnh đó, hiện nay, Bộ Xây dựng đang xây dựng phần mềm ứng dụng phục vụ thu thập, cập nhật thông tin, số liệu, tích hợp dữ liệu được dùng chung trên phạm vi toàn quốc, có địa chỉ truy cập https://bds.xaydung.gov.vn. Sau khi Bộ Xây dựng hoàn thành phần mềm, Sở Xây dựng sẽ tổ chức hội nghị để hướng dẫn, ban giao tài khoản điện tử cho các đơn vị và UBND các xã thực hiện chia sẻ, cung cấp thông tin, dữ liệu trực tuyến tại Cổng thông tin của hệ thống thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản.
5	Về ngôn ngữ, thể thức, kỹ thuật trình bày văn bản. Đề nghị cơ quan chủ trì soạn thảo văn bản xem xét chỉnh sửa một số nội dung sau để đảm bảo ngôn ngữ, thể thức và kỹ thuật trình bày của dự thảo văn bản phù hợp theo quy định của Nghị định số 78/2025/NĐ-CP ngày 01/4/2025 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều và biện pháp để tổ chức, hướng dẫn thi hành Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật, cụ thể: - Bỏ cụm từ “Quy chế” tại tên gọi của Quy chế kèm theo dự thảo Quyết định. - Chỉnh sửa dấu chấm (.) thành dấu đóng ngoặc đơn ()) tại các điểm trong khoản 6 Điều 7 Quy chế ban hành kèm theo dự thảo Quyết định để đảm bảo phù hợp theo quy định tại điểm b khoản 2 phần III Mục 1 Phụ lục I ban hành kèm theo Nghị định số 78/2025/NĐ-CP (dùng chữ cái tiếng Việt theo thứ tự bảng chữ cái tiếng Việt, sau chữ cái có dấu đóng ngoặc đơn). - Về Nơi nhận: Chỉnh sửa “Cục KTVB&QLXLVPHC” thành “Cục KTVB&QLXLVPHC - Bộ Tư pháp”; “Trung tâm thông tin tỉnh” thành “Trung tâm Thông tin - Văn phòng UBND tỉnh”.	Sở Xây dựng tiếp thu, hoàn thiện nội dung dự thảo.