

Số: 2071/STP-XDKTVB

Đồng Nai, ngày 13 tháng 12 năm 2016

Thẩm định dự thảo Quyết định ban hành
quy định điều chỉnh về giá các loại đất tỉnh
Đồng Nai 05 năm giai đoạn 2015-2019

Kính gửi: Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai

Sở Tư pháp nhận được Văn bản số 5838/STNMT-CCQLĐĐ ngày 2/2016 của Sở Tài nguyên và Môi trường đề nghị thẩm định dự thảo Quyết định ban hành Quy định điều chỉnh về giá các loại đất tỉnh Đồng Nai 05 năm giai đoạn 2015-2019. Sau khi nghiên cứu nội dung dự thảo, Sở Tư pháp có ý kiến như sau:

I. Hồ sơ thẩm định

Hồ sơ dự thảo được cơ quan soạn thảo gửi đến gồm:

- Công văn đề nghị thẩm định.
- Dự thảo Quyết định, Quy định.

II. Về cơ sở pháp lý và sự cần thiết ban hành

- Căn cứ khoản 1 Điều 114 Luật đất đai năm 2013 quy định “1. Căn cứ nguyên tắc, phương pháp định giá đất và khung giá đất, Ủy ban nhân dân cấp xã xây dựng và trình Hội đồng nhân dân cùng cấp thông qua bảng giá đất thực khi ban hành. Bảng giá đất được xây dựng định kỳ 05 năm một lần và công bố công khai vào ngày 01 tháng 01 của năm đầu kỳ.

Trong thời gian thực hiện bảng giá đất, khi Chính phủ điều chỉnh khung giá đất hoặc giá đất phổ biến trên thị trường có biến động thì Ủy ban nhân dân tỉnh điều chỉnh bảng giá đất cho phù hợp.

- Căn cứ khoản 6, khoản 7 Điều 14 Nghị định số 44/2014/NĐ-CP ngày 5/2014 của Chính phủ quy định về giá đất

“6. Hồ sơ điều chỉnh bảng giá đất trình Thường trực Hội đồng nhân dân tỉnh thông qua gồm: Tờ trình của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh; dự thảo bảng giá đất điều chỉnh và Báo cáo thuyết minh xây dựng bảng giá đất điều chỉnh.

7. Sở Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm tổ chức xây dựng, trình Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ban hành bảng giá đất điều chỉnh tại địa phương”

Nhằm đáp ứng kịp thời sự phát triển về kinh tế - xã hội, cũng như tốc độ phát triển của nhiều dự án đầu tư và công trình hạ tầng giao thông, đảm bảo sự phù hợp mức giá đất của tỉnh Đồng Nai so với tình hình thực tế. Căn cứ khoản 1 Điều 114 khoản 1 Điều 12 Luật ban hành văn bản quy phạm pháp luật ngày 22/6/2015, Sở Tài nguyên và Môi trường trình Ủy ban nhân dân tỉnh bảng giá đất điều chỉnh là đúng thẩm quyền và phù hợp với quy định của pháp luật.

III. Thẩm định nội dung dự thảo văn bản

1. Đối với dự thảo Quyết định

a) Đánh giá về dự thảo xây dựng

Như trích yếu dự thảo thể hiện là quy định điều chỉnh về giá các loại đất Đồng Nai 5 năm giai đoạn 2015 – 2019, tuy nhiên tại Điều 2 dự thảo lại xác định thay thế Quyết định số 64/2014/QĐ-UBND ngày 22/12/2014 của UBND Đồng Nai ban hành Quy định về giá các loại đất tỉnh Đồng Nai 05 năm giai đoạn 2015 – 2019 (sau đây viết tắt là *Quyết định số 64/2014/QĐ-UBND*). Như vậy về bản chất của dự thảo là xây dựng giá đất mới nên không thuộc trường hợp điều chỉnh bảng giá đất.

Căn cứ vào các cơ sở pháp lý được Sở Tư pháp trình bày tại mục II văn bản này, đề nghị cơ quan soạn thảo chỉ tập trung vào những trường hợp có thay đổi về giá ở từng vị trí đất, để điều chỉnh cho phù hợp với tình hình biến động giá tại địa phương, các trường hợp còn lại vẫn áp dụng theo mức giá trước tại Quyết định số 64/2014/QĐ-UBND.

Ngược lại, cơ quan soạn thảo tham mưu Ủy ban nhân dân tỉnh ban hành bảng giá đất mới thay thế Quyết định số 64/2014/QĐ-UBND, đề nghị cơ quan soạn thảo thực hiện đúng quy trình soạn thảo và ban hành bảng giá đất theo quy định của Luật đất đai năm 2013, cụ thể phải thông qua Nghị quyết của Hội đồng nhân dân tỉnh.

b) Phần thẩm quyền ban hành: đề nghị trình bày in đậm

c) Phần căn cứ ban hành

- Căn cứ thứ 01: đề nghị thay bằng Luật tổ chức chính quyền địa phương ngày 19/6/2015.

- Đề nghị bổ sung Luật ban hành văn bản quy phạm pháp luật ngày 22/6/2015 (sau đây viết tắt là *Luật ban hành văn bản quy phạm pháp luật năm 2015*).

- Về kỹ thuật trình bày: căn cứ khoản 3 Điều 61 Nghị định số 135/2016/NĐ-CP ngày 14/5/2016 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật ban hành văn bản quy phạm pháp luật: “3. Căn cứ ban hành văn bản được thể hiện bằng chữ in thường, kiểu chữ nghiêng, cỡ chữ 14, căn lề dưới phần tên của văn bản; sau mỗi căn cứ phải xuống dòng, cuối mỗi căn cứ có dấu chấm phẩy (;), dòng cuối cùng kết thúc bằng dấu chấm(.)” đề nghị cơ quan soạn thảo thực hiện đúng quy định.

- Tại căn cứ thứ 07: căn cứ khoản 1 Điều 61 Nghị định số 135/2016/NĐ-CP quy định: “1. Căn cứ ban hành văn bản là văn bản quy phạm pháp luật có hiệu lực pháp lý cao hơn đang có hiệu lực hoặc đã được công bố hoặc ký ban hành chưa có hiệu lực nhưng phải có hiệu lực trước hoặc cùng thời điểm với văn bản được ban hành... cơ sở để ban hành văn bản”, để đảm bảo tính phù hợp đề nghị cơ quan soạn thảo thay cụm từ “Căn cứ” bằng cụm từ “Thực hiện” hoặc “Căn cứ pháp lý”.

d) Tại Điều 2

Căn cứ khoản 1 Điều 74 Nghị định số 135/2016/NĐ-CP quy định: “1. Hiệu lực thi hành của văn bản phải được xác định cụ thể ngày, tháng, năm có hiệu lực của văn bản”, đề nghị cơ quan soạn thảo xác định ngày cụ thể mà văn bản

niệm lực thi hành nhưng đảm bảo không sớm hơn 10 ngày kể từ ngày ký ban hành theo quy định tại khoản 1 Điều 151 Luật ban hành văn bản quy phạm pháp luật năm 2015.

2. Đối với dự thảo Quy định

Sau khi rà soát và đối chiếu toàn bộ nội dung quy định dự thảo xây dựng với Quy định về giá các loại đất tỉnh Đồng Nai 05 năm giai đoạn 2015 – 2019 ban hành kèm theo Quyết định số 64/2014/QĐ-UBND ngày 22/12/2014 của UBND tỉnh Đồng Nai, Sở Tư pháp nhận thấy các quy định tại dự thảo không mâu thuẫn nội dung mới so với Quyết định số 64/2014/QĐ-UBND.

Bên cạnh đó, căn cứ theo quy định tại khoản 1 Điều 114 Luật đất đai năm 2013 quy định “1. Căn cứ nguyên tắc, phương pháp định giá đất và khung giá do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh xây dựng và trình Hội đồng nhân dân cùng cấp thông qua bằng giá đất trước khi ban hành. Bảng giá đất được xây dựng định kỳ ít nhất một lần và công bố công khai vào ngày 01 tháng 01 của năm đầu kỳ.” Bảng giá đất của địa phương vẫn còn trong giai đoạn thực hiện, để có cơ sở xây dựng bảng giá đất mới thì địa phương phải chờ sang giai đoạn tiếp theo hoặc chỉ đạo từ cơ quan Trung ương.

Vì vậy, theo ý kiến trình bày tại Quyết định, Sở Tư pháp đề nghị Sở Tài nguyên và Môi trường không tham mưu trình Ủy ban nhân dân tỉnh ban hành Quyết định mới để thay thế Quyết định số 64/2014/QĐ-UBND, mà sau khi có ý kiến bằng văn bản của Thường trực Hội đồng nhân dân tỉnh chỉ tập trung điều chỉnh các phụ lục về giá của từng vị trí đất được ban hành kèm theo Quyết định số 4/2014/QĐ-UBND trước đây, theo đó:

- Phần trích yếu văn bản giữ nguyên như hiện tại dự thảo trình bày.
- Phần hiệu lực chỉ thay thế các các phụ lục ban hành kèm theo Quyết định số 64/2014/QĐ-UBND, các nội dung khác còn lại tại Quyết định số 4/2014/QĐ-UBND vẫn giữ nguyên giá trị pháp lý thi hành.

IV. Kết luận thẩm định

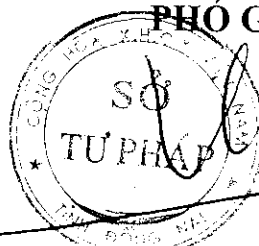
Sở Tư pháp nhất trí với dự thảo Quyết định ban hành Quy định điều chỉnh giá các loại đất tỉnh Đồng Nai 05 năm giai đoạn 2015-2019. Tuy nhiên, đề nghị Sở Tài nguyên và Môi trường nghiên cứu và thực hiện theo ý kiến thẩm định của Sở Tư pháp để hoàn thiện nội dung dự thảo trước khi trình Ủy ban nhân dân tỉnh ban hành.

Trên đây là ý kiến của Sở Tư pháp đối với dự thảo Quyết định ban hành Quy định điều chỉnh về giá các loại đất tỉnh Đồng Nai 05 năm giai đoạn 2015-2019, đề nghị Sở Tài nguyên và Môi trường nghiên cứu, hoàn chỉnh./.

Thận trọng:

Trên;
UBND tỉnh (phối hợp);
Ban soạn thảo, các PGĐ sở;
ĐT Sở;
: VT, XD KTVB.
(0-1Đ)

**KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC**



Võ Thị Xuân Đào