

Số: 342/BC-STP

Đồng Nai, ngày 21 tháng 12 năm 2018

BÁO CÁO THẨM ĐỊNH

Dự thảo Quyết định ban hành đơn giá xây dựng nhà ở để bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất, để bán nhà thuộc sở hữu nhà nước cho người đang thuê, để định giá trong các vụ án của tòa án, thi hành án và định giá trong các nghiệp vụ kinh tế khác trên địa bàn tỉnh Đồng Nai

Kính gửi: Sở Xây dựng tỉnh Đồng Nai

Sở Tư pháp nhận được Văn bản số 5903/SXD-KT-VLXD ngày 05/12/2018 của Sở Xây dựng về đề nghị thẩm định dự thảo Quyết định ban hành đơn giá xây dựng nhà ở để bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất, để bán nhà thuộc sở hữu nhà nước cho người đang thuê, để định giá trong các vụ án của tòa án, thi hành án và định giá trong các nghiệp vụ kinh tế khác trên địa bàn tỉnh Đồng Nai.

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. Sau khi nghiên cứu nội dung dự thảo và các văn bản pháp luật có liên quan, Sở Tư pháp có ý kiến như sau:

I. Hồ sơ thẩm định

Hồ sơ dự thảo gửi thẩm định bao gồm:

1. Dự thảo: Tờ trình, Quyết định, Đơn giá.
2. Biên bản họp thống nhất mức điều chỉnh đơn giá nhà ở để thay thế Quyết định số 57/2014/QĐ-UBND ngày 20/11/2014 của UBND tỉnh ban hành đơn giá xây dựng nhà ở để bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất, để bán nhà thuộc sở hữu nhà nước cho người đang thuê, để định giá trong các vụ án của tòa án, thi hành án và định giá trong các nghiệp vụ kinh tế khác trên địa bàn tỉnh Đồng Nai (Quyết định số 57/2014/QĐ-UBND); bản sao văn bản góp ý của các đơn vị.

II. Nội dung thẩm định

1. Phạm vi điều chỉnh, đối tượng áp dụng của dự thảo Quyết định

Quyết định số 57/2014/QĐ-UBND ban hành đơn giá để bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất, để bán nhà thuộc sở hữu nhà nước cho người đang thuê, để định giá trong các vụ án của tòa án, thi hành án và định giá trong các nghiệp vụ kinh tế khác. Tuy nhiên, ngoài việc áp dụng đơn giá tại Quyết định số 57/2014/QĐ-UBND thì UBND tỉnh còn ban hành các Quyết định số 09/2015/QĐ-UBND ngày 29/5/2015 về việc bổ sung phụ lục đơn giá xây dựng nhà ở chung cư và biệt thự tại Điều 1 Quyết định số 57/2014/QĐ-UBND; Quyết định số 31/2016/QĐ-UBND

ngày 17/5/2016 về việc bổ sung nội dung tính lệ phí trước bạ nhà vào Điều 1 Quyết định số 57/2014/QĐ-UBND. Tuy nhiên, cơ quan soạn thảo tham mưu UBND tỉnh dự thảo Quyết định với nội dung chỉ thay thế Quyết định số 57/2014/QĐ-UBND. Theo đó, sau khi UBND tỉnh ban hành Quyết định thay thế Quyết định số 57/2014/QĐ-UBND thì các văn bản sửa đổi, bổ sung Quyết định này cũng hết hiệu lực. Như vậy, việc áp dụng đơn giá tại các Quyết định sửa đổi, bổ sung Quyết định số 57/2014/QĐ-UBND (tính lệ phí trước bạ, đơn giá xây dựng nhà chung cư và biệt thự) được thực hiện như thế nào. Do đó, đề nghị cơ quan soạn thảo nghiên cứu bổ sung quy định phù hợp hơn.

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

Quyết định số 57/2014/QĐ-UBND được UBND tỉnh ban hành năm 2014, đến nay sau 4 năm thực hiện đã không còn phù hợp vì theo quy định tại khoản 1 khoản 2 Điều 20 Nghị định số 32/2015/NĐ-CP quy định về giá xây dựng công trình gồm: Đơn giá xây dựng chi tiết của công trình được xác định từ định mức xây dựng của công trình, giá vật tư, vật liệu, cấu kiện xây dựng, giá nhân công, giá ca máy và thiết bị thi công và các yếu tố chi phí cần thiết khác phù hợp với mặt bằng giá thị trường khu vực xây dựng công trình tại thời điểm xác định và các quy định khác có liên quan hoặc được xác định trên cơ sở giá thị trường. Theo đó, đến nay các nội dung liên quan đến hình thành giá đều tăng như: Mức lương tối thiểu vùng, chi phí nhân công, giá vật liệu xây dựng theo thị trường...

Căn cứ Điều 12 Luật ban hành văn bản quy phạm pháp luật quy định “*Văn bản quy phạm pháp luật chỉ được sửa đổi, bổ sung, thay thế hoặc bãi bỏ bằng văn bản quy phạm pháp luật của chính cơ quan nhà nước đã ban hành văn bản đó...*”, việc cơ quan soạn thảo tham mưu UBND tỉnh ban hành Quyết định thay thế Quyết định số 57/2015/QĐ-UBND là phù hợp.

3. Về nội dung dự thảo

a) Tại phần trích yếu và nội dung Điều 1

Tại phần trích yếu đề phù hợp hơn đề nghị sửa như sau: “**Ban hành đơn giá xây dựng nhà ở trên địa bàn tỉnh Đồng Nai**”.

Theo đó, nội dung tại Điều 1 đề nghị cơ quan soạn thảo nghiên cứu ý kiến của Sở Tư pháp tại khoản 1 Mục II Văn bản này, để quy định nội dung của Điều 1 đầy đủ hơn. Đồng thời trình bày theo hướng sau:

“**Điều 1.** Ban hành kèm theo Quyết định này Đơn giá xây dựng nhà ở trên địa bàn tỉnh Đồng Nai.

Đơn giá xây dựng nhà ở tại Quyết định này áp dụng cho các trường hợp sau: xác định giá trị bồi thường về nhà ở khi Nhà nước thu hồi đất; để bán nhà ở thuộc sở hữu Nhà nước; tính lệ phí trước bạ đối với nhà ở; định giá trong các vụ án của tòa án, thi hành án và định giá trong các nghiệp vụ kinh tế khác.”.

b) Tại Điều 3

Vì Quyết định số 57/2014/QĐ-UBND còn được điều chỉnh, bổ sung bởi 2 Quyết định số 09/2015/QĐ-UBND và Quyết định số 31/2016/QĐ-UBND. Do đó, để phù hợp hơn đề nghị bổ sung quy định các Quyết định được thay thế gồm: Quyết định số 09/2015/QĐ-UBND và Quyết định số 31/2016/QĐ-UBND.

c) Tại phụ lục 1 (đơn giá)

- Như góp ý của Sở Tư pháp tại khoản 1 Mục II văn bản này, đề nghị nghiên cứu bổ sung đơn giá xây dựng nhà ở chung cư và biệt thự.

- Theo quy định tại khoản 1 khoản 2 Điều 20 Nghị định số 32/2015/NĐ-CP quy định về giá xây dựng công trình:

“2. Đơn giá xây dựng chi tiết của công trình được xác định từ định mức xây dựng của công trình, giá vật tư, vật liệu, cấu kiện xây dựng, giá nhân công, giá ca máy và thiết bị thi công và các yếu tố chi phí cần thiết khác phù hợp với mặt bằng giá thị trường khu vực xây dựng công trình tại thời điểm xác định và các quy định khác có liên quan hoặc được xác định trên cơ sở giá thị trường.

3. Giá xây dựng tổng hợp được xác định trên cơ sở tổng hợp từ các đơn giá xây dựng chi tiết của công trình”.

Đồng thời, theo Tờ trình số 4717/TTr-SXD ngày 05/10/2018 của Sở Xây dựng về ban hành Quyết định công bố các bộ đơn giá xây dựng công trình trên địa bàn tỉnh Đồng Nai, UBND đã ban hành các Quyết định công bố các bộ đơn giá này. Do đó, trường hợp các đơn giá được công bố là một trong những cơ sở để xây dựng đơn giá nhà tại dự thảo Quyết định, đề nghị cơ quan soạn thảo thuyết minh rõ hơn về cơ sở hình thành đơn giá (nội dung trình bày tại mục I nội dung của Tờ trình).

4. Về ngôn ngữ, kỹ thuật soạn thảo văn bản

a) Tại phần căn cứ ban hành, căn cứ Điều 61 Nghị định số 34/2016/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, đề nghị:

- Trình bày in nghiêng phần căn cứ ban hành.- Trình bày thống nhất cụm từ ngày, tháng, năm ban hành của các văn bản làm căn cứ thành “ngày....tháng....năm” thay cho cụm từ “ngày.../.../....”.

- Tại dòng cuối “Theo đề nghị...Đồng Nai” đề nghị sửa dấu (,) ở cuối dòng thành dấu (.)

- Để phù hợp hơn đề nghị bổ sung các căn cứ sau:

Nghị định số 32/2015/NĐ-CP ngày 25 tháng 3 năm 2015 của Chính phủ về quản lý chi phí đầu tư xây dựng;

Thông tư 06/2016/TT-BXD ngày 10 tháng 3 năm 2016 của Bộ Xây dựng hướng dẫn xác định và quản lý chi phí đầu tư xây dựng.

b) Tại dự thảo Phụ lục

- Tại phụ lục 1, để phù hợp hơn đề nghị cơ quan soạn thảo điều chỉnh Đơn giá được ban hành kèm theo dự thảo Quyết định như sau:

Đơn giá

Xây dựng nhà ở trên địa bàn tỉnh Đồng Nai

(Ban hành kèm theo Quyết định số/201../QĐ-UBND ngày ...tháng....năm... của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai)

Đồng thời, bổ sung nội dung về Quốc hiệu, tiêu ngữ, tên cơ quan ban hành và phần ký ban hành đảm bảo theo quy định.

- Đối với các phụ lục từ số 01-a đến 01-e, đề nghị tổng hợp chung thành 01 phụ lục để phù hợp hơn, đồng thời sửa phần trình bày tiêu đề như sau:

Phụ lục I

(Kèm theo Quyết định số/201../QĐ-UBND ngày ...tháng....năm... của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai)

- Đối với phụ lục 2, để phù hợp hơn đề nghị sửa như sau:

Phụ lục II

Hướng dẫn xác định tỷ lệ còn lại của các kết cấu chính

(Kèm theo Quyết định số/201../QĐ-UBND ngày ...tháng....năm... của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai)

5. Về dự thảo Tờ trình

a) Tại mục I

- Tại khoản 2, việc điều chỉnh tăng đơn giá để phù hợp với thực tiễn phát triển kinh tế – xã hội địa phương, đảm bảo quyền lợi cho người được bồi thường khi nhà nước thu hồi đất. Nhưng Quyết định số 57/2014/QĐ-UBND ban hành đơn giá không chỉ để bồi thường khi nhà nước thu hồi đất mà còn làm căn cứ để bán nhà thuộc sở hữu nhà nước, định giá trong các vụ án của Tòa án, thi hành án và các nghiệp vụ kinh tế khác. Do đó, trường hợp tăng đơn giá còn ảnh hưởng đến đối tượng được mua nhà ở thuộc sở hữu nhà nước, người được thi hành án và người phải thi hành án. Vì vậy, đề nghị cơ quan soạn thảo có đánh giá thêm về tác động của đơn giá đến các đối tượng này.

- Vì dự thảo Quyết định nhằm thay thế Quyết định số 57/2014/QĐ-UBND, do đó đề nghị bổ sung nội dung về kết quả thực hiện Quyết định số 57/2014/QĐ-UBND, các quyết định sửa đổi, bổ sung Quyết định số 57/2014/QĐ-UBND (thuận lợi, khó khăn, vướng mắc, kết quả đạt được).

b) Tại mục II, tương tự như ý kiến của Sở Tư pháp tại điểm a khoản này, đề nghị cơ quan soạn thảo bổ sung mục đích ban hành quyết định phù hợp hơn, hài hòa lợi ích của các đối tượng áp dụng tại dự thảo Quyết định.

c) Tại các tiêu đề mục II, III, để phù hợp hơn, đề nghị bỏ cụm từ “ĐIỀU CHỈNH” sau cụm từ “DỰ THẢO QUYẾT ĐỊNH”.

III. Kết luận

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

Dự thảo Quyết định ban hành đơn giá xây dựng nhà ở để bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất, để bán nhà thuộc sở hữu nhà nước cho người đang thuê, để định giá trong các vụ án của tòa án, thi hành án và định giá trong các nghiệp vụ kinh tế khác trên địa bàn tỉnh Đồng Nai đáp ứng đủ các nội dung theo quy định của Luật ban hành văn bản quy phạm pháp luật và Nghị định số 34/2016/NĐ-CP đủ điều kiện trình UBND tỉnh.

Tuy nhiên, trường hợp cơ quan soạn thảo xây dựng bổ sung đơn giá xây dựng nhà ở chung cư và biệt thự tại dự thảo Quyết định và nội dung về tính lệ phí trước bạ nhà, đề nghị tiếp tục lấy ý kiến của các cơ quan, đối tượng có liên quan đối với nội dung được bổ sung. Sau khi tổng hợp ý kiến của các đơn vị, đề nghị gửi hồ sơ đến Sở Tư pháp phối hợp có ý kiến trước khi tham mưu UBND tỉnh ban hành.

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 đơn giá xây dựng nhà ở để bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất, để bán nhà thuộc sở hữu nhà nước cho người đang thuê, để định giá trong các vụ án của tòa án, thi hành án và định giá trong các nghiệp vụ kinh tế khác trên địa bàn tỉnh Đồng Nai./.

Nơi nhận:

- Như trên;
 - Văn phòng UBND tỉnh;
 - Giám đốc Sở; các PGĐ Sở;
 - TTTĐT Sở;
 - Lưu: VT, XDKTVB.
- (Bình - TĐ2018)



Lê Triết Như Vũ



