

Số: 26 /BC-STP

Đồng Nai, ngày 19 tháng 2 năm 2019

## **BÁO CÁO THẨM ĐỊNH**

### **Dự thảo Quyết định ban hành đơn giá xây dựng, điều chỉnh bảng giá đất và định giá đất cụ thể trên địa bàn tỉnh Đồng Nai**

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

Sở Tư pháp nhận được Văn bản số 608/STNMT-KHTC ngày 24/01/2019 của Sở Tài nguyên và Môi trường đề nghị thẩm định dự thảo Quyết định ban hành đơn giá xây dựng, điều chỉnh bảng giá đất và định giá đất cụ thể 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 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, Phụ lục đơn giá.
2. Bản báo cáo tiếp thu và giải trình ý kiến góp ý của các đơn vị.
3. Bản sao góp ý của các sở, ban, ngành và UBND cấp huyện.
4. Văn bản thẩm định của Sở Tài chính.

#### **II. Nội dung thẩm định**

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

Phạm vi điều chỉnh và đối tượng áp dụng tại dự thảo được xác định rõ ràng, phù hợp với quy định của pháp luật.

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

Nội dung dự thảo Quyết định xây dựng đảm bảo phù hợp với thẩm quyền quyết định theo quy định tại Nghị định số 44/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định về giá đất; Thông tư số 20/2015/TT-BTNMT ngày 27/4/2015 của Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường ban hành Định mức kinh tế - kỹ thuật để lập dự toán ngân sách nhà nước phục vụ công tác định giá đất.

##### **3. Về nội dung dự thảo Quyết định**

a) Tại căn cứ pháp lý ban hành: vì nội dung xây dựng đơn giá liên quan đến lĩnh vực đất đai, do đó để đầy đủ hơn đề nghị bổ sung các văn bản sau:

- Luật Đất đai ngày 29 tháng 11 năm 2013.

- Nghị định số 44/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ quy định về giá đất.

- Thông tư số 36/2014/TT-BTNMT ngày 30 tháng 6 năm 2014 của Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định chi tiết phương pháp định giá đất; xây dựng, điều chỉnh bảng giá đất; định giá đất cụ thể và tư vấn xác định giá đất.

Đồng thời, tại căn cứ thứ 8, thứ 9 đề nghị trình bày đầy đủ “Bộ trưởng Bộ Tài chính, Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường”.

**b)** Tại Điều 1, đề nghị chỉnh sửa như sau: “Ban hành kèm theo Quyết định này đơn giá xây dựng, điều chỉnh bảng giá đất và định giá đất cụ thể trên địa bàn tỉnh Đồng Nai, cụ thể như sau”.

**c)** Về bố cục nội dung trình bày tại Điều 1, đề nghị cơ quan soạn thảo chuyển nội dung phạm vi điều chỉnh, đối tượng áp dụng lên đầu tiên và quy định như sau:

“1. Phạm vi điều chỉnh

Quyết định này quy định đơn giá xây dựng, điều chỉnh bảng giá đất và định giá đất cụ thể trên địa bàn tỉnh Đồng Nai.

2. Đối tượng áp dụng

*(như khoản 3 Điều 1 dự thảo)*

3. Mục đích áp dụng đơn giá

Làm cơ sở để lập và thẩm tra dự toán, thanh quyết toán các dự án, nhiệm vụ xây dựng, điều chỉnh bảng giá đất và định giá đất cụ thể theo các phương pháp so sánh trực tiếp, chiết từ, thu nhập và thặng dư; theo phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất; tư vấn xác định giá đất.

4. Các đơn giá xây dựng, điều chỉnh bảng giá đất và định giá đất ban hành kèm theo Quyết định bao gồm:

*(như nội dung tại khoản 5 Điều 1 dự thảo)*

Các đơn giá trên chưa bao gồm chi phí lập nhiệm vụ, dự án chi phí kiểm tra nghiệm thu, thuế giá trị gia tăng”.

**d)** Tại Điều 2 về hiệu lực của dự thảo Quyết định: căn cứ khoản 1 Điều 151 Luật ban hành văn bản quy phạm pháp luật quy định “*Thời điểm có hiệu lực của toàn bộ hoặc một phần văn bản quy phạm pháp luật được quy định tại văn bản đó nhưng không sớm hơn 10 ngày kể từ ngày ký ban hành đối với văn bản quy phạm pháp luật của Hội đồng nhân dân; Ủy ban nhân dân cấp tỉnh*”, đề nghị cơ quan soạn thảo xác định ngày có hiệu lực của văn bản phù hợp với quy định của Luật.

**e)** Để đảm bảo quy định về đơn giá được áp dụng ổn định trên địa bàn, trong trường hợp các văn bản làm căn cứ pháp lý ban hành Quyết định thay đổi, cụ thể là về mức lương cơ sở được áp dụng để xây dựng đơn giá theo Nghị định số 72/2018/NĐ-CP ngày 15/5/2018 của Chính phủ quy định mức lương cơ sở đối với cán bộ, công chức, viên chức và lực lượng vũ trang, đề nghị cơ quan soạn thảo xem

xét, bổ sung tại Điều 2 thêm 01 nội dung như sau: “*Trường hợp Chính phủ điều chỉnh mức lương cơ sở thì áp dụng mức lương cơ sở theo quy định mới của Chính phủ để tính toán vào đơn giá sản phẩm*”.

#### **4. Về ngôn ngữ, kỹ thuật soạn thảo Quyết định**

a) Phần số, ký hiệu và ngày, tháng, năm ban hành của Quyết định và Phụ lục: đề nghị điều chỉnh năm 2018 thành năm 2019.

b) Về đánh số trang văn bản quy phạm pháp luật: đề nghị thực hiện theo Điều 76 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 “*Trang của văn bản được đánh số thứ tự bằng chữ số Ả Rập, cỡ chữ từ 13 đến 14, kiểu chữ đứng, không đánh số trang thứ nhất, được đặt canh giữa theo chiều ngang trong phần lề trên của văn bản. Số trang của phụ lục được đánh số riêng theo từng phụ lục*”.

c) Đề nghị thống nhất hình thức trình bày các văn bản pháp luật tại căn cứ pháp lý ban hành, như “*Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19 tháng 6 năm 2015;*”

#### **5. Về dự thảo Tờ trình**

a) Đề nghị bổ sung phần “Kính gửi:” trước đoạn “Thực hiện quy định của Luật ban hành văn bản quy phạm pháp luật năm 2015”.

b) Tại mục III – Quá trình xây dựng dự thảo (trang 4)

Đề nghị bổ sung văn bản thẩm định của Sở Tư pháp cũng như thủ tục đăng Công thông tin điện tử của tỉnh và văn bản phản hồi kết quả lấy ý kiến của Sở Thông tin và Truyền thông.

c) Tại mục IV – Bố cục và nội dung cơ bản của đơn giá

Đề nghị chỉnh sửa thống nhất với dự thảo Quyết định theo ý kiến thẩm định của Sở Tư pháp.

#### **6. Đối với các phụ lục**

Về đánh số trang của các phụ lục ban hành kèm theo: đề nghị thực hiện theo Điều 76 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 “*Trang của văn bản được đánh số thứ tự bằng chữ số Ả Rập, cỡ chữ từ 13 đến 14, kiểu chữ đứng, không đánh số trang thứ nhất, được đặt canh giữa theo chiều ngang trong phần lề trên của văn bản. Số trang của phụ lục được đánh số riêng theo từng phụ lục*”.

### **III. Kết luận**

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

1. Dự thảo Quyết định ban hành đơn giá xây dựng, điều chỉnh bảng giá đất và định giá đất cụ thể trên địa bàn tỉnh Đồng Nai đảm bảo theo quy định của Luật ban

hành văn bản quy phạm pháp luật và 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, đủ điều kiện trình Ủy ban nhân dân tỉnh ban hành.

2. Đề nghị cơ quan soạn thảo nghiên cứu, chỉnh lý hoàn thiện dự thảo theo ý kiến thẩm định của Sở Tư pháp. Đối với các ý kiến không tiếp thu phải được giải trình rõ lý do, sau khi chỉnh sửa hoàn thiện dự thảo văn bản, cơ quan soạn thảo cần thiết phối hợp, trao đổi thống nhất với Sở Tư pháp về nội dung trước khi trình Ủy ban nhân dân tỉnh ban hành.

Trên đây là Báo cáo thẩm định của Sở Tư pháp đối với dự thảo Quyết định ban hành đơn giá xây dựng, điều chỉnh bảng giá đất và định giá đất cụ thể trên địa bàn tỉnh Đồng Nai, đề nghị Sở Tài nguyên và Môi trường nghiên cứu, chỉnh lý dự thảo./.

**Nơi nhận:**

- Như trên;
  - VP. UBND tỉnh (p/h);
  - Giám đốc Sở; các PGĐ Sở;
  - TTTĐT Sở;
  - Lưu: VT, XDPPBL.
- (Anh Đào – TĐ2019)

**KT. GIÁM ĐỐC  
PHÓ GIÁM ĐỐC**



**Lê Triết Như Vũ**