

Số: 88 /BC-STP

Đồng Nai, ngày 15 tháng 11 năm 2019

BÁO CÁO THẨM ĐỊNH
Dự thảo Nghị quyết về việc thông qua Quy định giá các loại đất tỉnh Đồng Nai
5 năm giai đoạn 2020-2024

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

Sở Tư pháp nhận được Văn bản số 7619/STNMT-CCQLĐĐ ngày 07/11/2019 của Sở Tài nguyên và Môi trường đề nghị thẩm định dự thảo Nghị quyết về việc thông qua Quy định giá các loại đất tỉnh Đồng Nai 5 năm giai đoạn 2020-2024.

Thực hiện chức năng thẩm định dự thảo văn bản quy phạm pháp luật theo quy định tại Điều 121 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: Nghị quyết, Tờ Trình.
2. Bản báo cáo tiếp thu và giải trình ý kiến góp ý của các đơn vị.
3. Bản sao văn bản góp ý của các sở, ban, ngành và UBND cấp huyện.

(Dự thảo Nghị quyết được Thường trực Hội đồng nhân dân tỉnh chấp thuận tại văn bản số 730/HĐND-VP ngày 17/10/2019, thời hạn đăng Cổng thông tin điện tử của tỉnh đến ngày 25/11/2019).

II. Nội dung thẩm định

1. Phạm vi điều chỉnh, đối tượng áp dụng của dự thảo Nghị quyết

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 Nghị quyết với hệ thống pháp luật

Căn cứ khoản 1 Điều 114 Luật Đất đai năm 2013 quy định: “*Căn cứ nguyên tắc, phương pháp định giá đất và khung giá đất, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh xây dựng và trình Hội đồng nhân dân cùng cấp thông qua bảng giá đất trước 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”.

Căn cứ khoản 1 Điều 11 Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật, việc Sở Tài nguyên và Môi trường tham mưu Ủy ban nhân dân tỉnh trình Hội đồng nhân dân tỉnh thông qua Quy định giá các loại đất tỉnh Đồng Nai 5 năm giai đoạn 2020-2024 là phù hợp về thẩm quyền theo quy định pháp luật.

3. Về nội dung dự thảo

3.1. Đối với dự thảo Nghị quyết

a) Tên của Nghị quyết: Căn cứ mẫu số 17 kèm theo 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 thay cụm từ “**Về việc thông qua**” bằng cụm từ “**Ban hành**”.

Đồng thời, theo quy định khoản 1 Điều 114 Luật Đất đai năm 2013, thì thẩm quyền của Hội đồng nhân dân tỉnh là thông qua bảng giá đất, do đó đề nghị cơ quan soạn thảo chỉnh sửa đầy đủ theo quy định.

b) Thứ tự kỳ họp, đề nghị chỉnh sửa như sau “**KỶ HỌP THỨ 13**”.

c) Phần căn cứ ban hành

- Đề nghị thực hiện theo đúng quy định tại khoản 3 Điều 61 Nghị định số 34/2016/NĐ-CP “*Căn cứ ban hành văn bản được thể hiện bằng chữ in thường, kiểu chữ nghiêng, cỡ chữ 14, trình bày dưới phần tên của văn bản; sau mỗi căn cứ phải xuống dòng, cuối dòng có dấu chấm phẩy (;), dòng cuối cùng kết thúc bằng dấu chấm(.)*”.

- Ngày, tháng, năm của văn bản, đề nghị trình bày như sau “*ngày.....tháng...năm...*”.

- Đề nghị cơ quan soạn thảo kịp thời bổ sung số, ký hiệu Nghị định của Chính phủ về khung giá đất.

- Tại căn cứ thứ 6: Đề nghị thêm cụm từ “Bộ trưởng” trước “Bộ Tài nguyên và Môi trường”.

- Đoạn “Sau khi xem xét Tờ trình” đề nghị thay dấu phẩy cuối đoạn bằng dấu chấm.

d) Tại Điều 1: Đề nghị chỉnh sửa như sau

“**Điều 1.** Ban hành kèm theo Nghị quyết này bảng giá đất tỉnh Đồng Nai 5 năm giai đoạn 2020-2024, cụ thể như sau

(liệt kê bảng giá các loại đất ban hành kèm theo, phụ lục I liên quan đến tổng hợp nhóm đường giao thông chính không phải bảng giá đất đề nghị không liệt kê tại Nghị quyết)”.

e) Tại Điều 3

- Đề nghị thay dấu 2 chấm ngay sau Điều 3 bằng dấu chấm.

- Về hiệu lực của Nghị quyết: Đề nghị bỏ đoạn “Nghị quyết này có hiệu lực thi hành sau 10 ngày kể từ ngày Hội đồng nhân dân tỉnh thông qua” và điều chỉnh đoạn cuối tại dự thảo như sau “Nghị quyết này đã được Hội đồng nhân dân tỉnh khóa IX kỳ họp thứ 13 thông qua ngày.....thángnăm 2019 và có hiệu lực từ ngày.....”.

Theo đó, căn cứ quy định tại khoản 1 Điều 114 Luật Đất đai “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”, đề nghị cơ quan soạn thảo xác định ngày hiệu lực của Nghị quyết đúng theo quy định. Đồng thời bổ sung nội dung thay thế Nghị quyết số 145/2014/NQ-HĐND ngày 11/12/2014 của Hội đồng nhân dân tỉnh về Bảng giá đất tỉnh Đồng Nai 05 năm giai đoạn 2015 – 2019.

g) Về đánh số trang của Nghị quyết: Đề nghị thực hiện theo đúng quy định tại Điều 76 Nghị định số 34/2016/NĐ-CP “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”.

h) Đề nghị bổ sung các phụ lục bảng giá đất kèm theo Nghị quyết, lưu ý vì bảng giá đất được ban hành kèm theo Nghị quyết nên phải đảm bảo có phần thẩm quyền ký, ban hành; cách đánh số trang các phụ lục thực hiện theo Điều 76 Nghị định số 34/2016/NĐ-CP.

i) Hiện tại khung giá đất Chính phủ chưa ban hành, do đó việc xây dựng bảng giá đất 05 năm đối với các loại đất của địa phương là chưa đủ cơ sở để Sở Tư pháp đối chiếu, đề nghị cơ quan soạn thảo kịp thời có rà soát và điều chỉnh bảng giá đất của địa phương xây dựng ngay khi khung giá đất của Chính phủ được ban hành, đảm bảo mức giá đất phù hợp theo quy định tại khoản 3 Điều 11 Nghị định số 44/2014/NĐ-CP (được bổ sung bởi khoản 2 Điều 3 Nghị định số 01/2017/NĐ-CP).

3.1. Đối với dự thảo Tờ trình

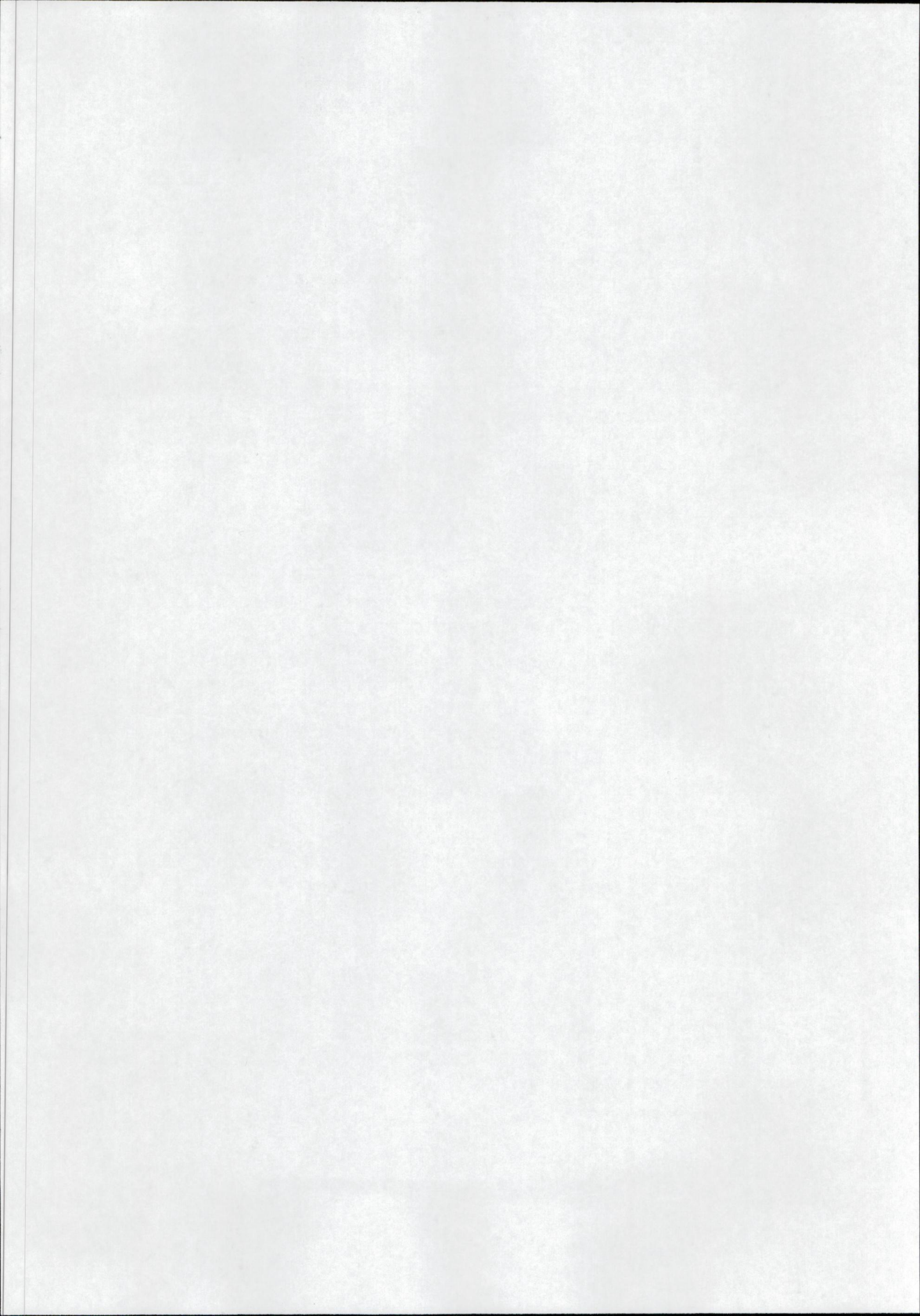
a) Tên của Tờ trình: Theo quy định tại mẫu số 03 phụ lục V kèm theo Nghị định số 34/2016/NĐ-CP, đề nghị chỉnh sửa như sau:

TỜ TRÌNH

**Dự thảo Nghị quyết ban hành bảng giá đất tỉnh Đồng Nai 5 năm
giai đoạn 2020-2024**

b) Phần căn cứ pháp lý: Đề nghị bổ sung cụm từ “Bộ trưởng” trước cụm từ “Bộ Tài nguyên và Môi trường” tại căn cứ thứ 6.

c) Về nội dung trình bày: Đề nghị cơ quan soạn thảo thực hiện theo đúng mẫu số 03 phụ lục V kèm theo Nghị định số 34/2016/NĐ-CP. Phần bố cục đề nghị trình bày theo mục, khoản, điểm.



Các nội dung mang tính báo cáo diễn giải chi tiết về sự chênh lệch các tỷ lệ so sánh giữa bảng giá đất hiện hành với dự thảo bảng giá đất trình Hội đồng nhân dân tỉnh, đề nghị cơ quan soạn thảo xây dựng bảng thuyết minh chi tiết kèm theo (theo quy định tại khoản 3 Điều 12 Nghị định số 44/2014/NĐ-CP), riêng bố cục của dự thảo Tờ trình cần đảm bảo thực hiện đúng theo quy định tại Nghị định số 34/2016/NĐ-CP.

d) Đề nghị cơ quan soạn thảo cân nhắc một số nội dung trình bày tại Tờ trình, với lý do sau: Nội dung Tờ trình là trình nội dung bảng giá đất để Hội đồng nhân dân tỉnh thông qua, cụ thể là 11 bảng giá đất các loại như liệt kê, như vậy cần tập trung đánh giá sự khác biệt giữa giá đất tại giai đoạn 2020 – 2024 so với giai đoạn 2015-2019, ở các vị trí và ở các tuyến đường.

Nhưng hiện tại mục V.3.1 (trang 8) cơ quan soạn thảo trình bày có lồng ghép các điều, khoản quy định của Ủy ban nhân dân tỉnh là chưa phù hợp, vì nội dung quy định này sẽ được ban hành ngay khi Hội đồng nhân dân tỉnh thông qua bảng giá đất theo như quy định tại khoản 1 Điều 114 Luật Đất đai, cần tách bạch nội dung thuộc thẩm quyền của Hội đồng nhân dân tỉnh và nội dung thuộc thẩm quyền của Ủy ban nhân dân tỉnh.

e) Việc so sánh giá các loại đất 5 năm (tại trang 11)

- Đối với nhóm đất nông nghiệp, đoạn so sánh xã Long Hưng, tại dự thảo đánh giá tỷ lệ tăng giá nhưng đề cập vẫn còn thấp so với một số địa bàn trong tỉnh, đề nghị nêu cụ thể để đại biểu Hội đồng nhân dân tỉnh có thêm thông tin để xem xét.

- Đất ở tại đô thị: Việc quy định tăng mức giá đất ở đô thị tại các vị trí, tuyến đường theo đánh giá tại gạch đầu dòng thứ 2 điểm a (trang 13) dự thảo xác định là có mức tăng bằng hệ số điều chỉnh (62 đoạn đường) và 76 đoạn đường, tuyến đường có mức tăng thấp hơn hệ số điều chỉnh, đề nghị làm rõ hơn mức tăng và thấp so với hệ số điều chỉnh là bao nhiêu.

- Đất ở tại nông thôn: Tại gạch đầu dòng thứ 2 điểm b (trang 13) trình bày “Giá đất đề xuất tại các vị trí, tuyến đường khu vực nông thôn đều tăng so với giá đất hiện hành. Hầu hết đều có mức tăng cao hơn so với hệ số điều chỉnh. Để thống nhất trình bày nội dung tại dự thảo, đề nghị cơ quan soạn thảo có đánh giá cụ thể tỷ lệ tăng cụ thể so với hệ số điều chỉnh hoặc giá đất hiện hành.

g) Tại mục VI – Tổ chức thực hiện

Đoạn “Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai kính trình Hội đồng nhân dân tỉnh Đồng Nai thông qua”. Căn cứ theo mẫu số 03 phụ lục V kèm theo Nghị định số 34/2016/NĐ-CP, đề nghị chỉnh sửa như sau:

“Trên đây là Tờ trình về dự thảo Nghị quyết ban hành bảng giá đất tỉnh Đồng Nai 5 năm giai đoạn 2020-2024, Ủy ban nhân dân tỉnh xin kính trình Hội đồng nhân dân tỉnh xem xét, quyết định./.

(Xin gửi kèm theo: dự thảo Nghị quyết, phụ lục bảng giá đất.....”.

h) Đề nghị rà soát và điều chỉnh một số lỗi trình bày kỹ thuật tại dự thảo Tờ trình.

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 Nghị quyết về việc thông qua Quy định giá các loại đất tỉnh Đồng Nai 5 năm giai đoạn 2020-2024, 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.

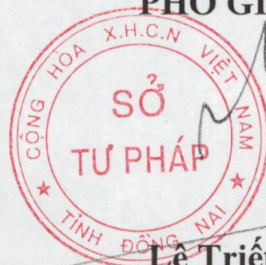
2. Đề nghị cơ quan soạn thảo nghiên cứu, chỉnh lý hoàn thiện dự thảo theo ý kiến thẩm định của Sở Tư pháp. Đối với các ý kiến không tiếp thu phải được giải trình rõ lý do.

Trên đây là Báo cáo thẩm định của Sở Tư pháp đối với dự thảo Nghị quyết về việc thông qua Quy định giá các loại đất tỉnh Đồng Nai 5 năm giai đoạn 2020-2024, đề nghị Sở Tài nguyên và Môi trường nghiên cứu, chỉnh lý dự thảo./.

Nơi nhận:

- Như trên;
 - Các Ban của HĐND tỉnh: PC, KTNS, VHXH;
 - Giám đốc Sở; các PGĐ Sở;
 - TTTĐT Sở;
 - Lưu: VT, XDPPBL.
- (Anh Đào – TĐ2019)

**KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC**



Lê Triết Như Vũ