

Số: 341 /BC-STP

Đồng Nai, ngày 20 tháng 12 năm 2019

**BÁO CÁO THẨM ĐỊNH**  
**Dự thảo Quyết định về việc quy định hệ số điều chỉnh giá đất năm 2020**  
**trên địa bàn tỉnh Đồng Nai**

Kính gửi: Sở Tài chính

Sở Tư pháp nhận được Văn bản số 6868/STC-GCS ngày 03/12/2019 của Sở Tài chính đề nghị thẩm định dự thảo Quyết định về việc quy định hệ số điều chỉnh giá đất năm 2020 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.
2. Bản tổng hợp ý kiến góp ý của các đơn vị.
3. Bản sao góp ý của các sở, ban, ngành và UBND cấp huyện.

**II. Nội dung thẩm định**

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

Tại Điều 1 – Đối tượng áp dụng hệ số điều chỉnh giá đất

- Đề nghị cơ quan soạn thảo xem lại và điều chỉnh cho phù hợp vì:

*Thứ nhất:* Nội dung dự thảo trình bày được xem là các trường hợp áp dụng hệ số điều chỉnh giá đất mà không phải là đối tượng áp dụng như tên của điều thể hiện.

*Thứ hai:* Việc xác định đối tượng áp dụng là hộ gia đình, cá nhân thì đề nghị cơ quan soạn thảo bổ sung thêm tổ chức, ngoài ra bổ sung thêm đối tượng là cơ quan, tổ chức có liên quan đến việc dùng hệ số điều chỉnh giá đất để xác định giá đất cụ thể cho các trường hợp định giá đất.

Như vậy, để đảm bảo phù hợp cơ quan soạn thảo có thể cân nhắc quy định về đối tượng áp dụng bao gồm:

*“Cơ quan thực hiện chức năng quản lý nhà nước về đất đai, cơ quan có chức năng xác định giá đất cụ thể, thẩm định phương án giá đất cụ thể;*

*Tổ chức, hộ gia đình, cá nhân được Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất, giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất có thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất*

.....”

Ngoài ra, cơ quan soạn thảo tiếp tục rà soát các quy định tại Luật Đất đai và các văn bản hướng dẫn thi hành để bổ sung đối tượng áp dụng cho đầy đủ.

- Riêng đối với nội dung trình bày tại dự thảo, đề nghị quy định thành các trường hợp áp dụng hệ số điều chỉnh giá đất, tuy nhiên đề nghị cơ quan soạn thảo bám sát các quy định tại Luật Đất đai và các Nghị định thống nhất trong quy định các trường hợp áp dụng hệ số điều chỉnh giá đất năm 2020 của địa phương, cụ thể như quy định tại khoản 1 Điều 3 Nghị định số 123/2017/NĐ-CP quy định việc áp dụng hệ số điều chỉnh giá đất để xác định giá khởi điểm trong đấu giá quyền sử dụng đất để cho thuê theo hình thức thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm hoặc tại điểm c khoản 3 Điều 3 Nghị định số 45/2014/NĐ-CP quy định giá đất cụ thể được xác định theo phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất áp dụng đối với trường hợp diện tích tính thu tiền sử dụng đất của thửa đất hoặc khu đất có giá trị dưới 20 tỷ đồng trong các trường hợp:

- *Tổ chức được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất không thông qua hình thức đấu giá quyền sử dụng đất, công nhận quyền sử dụng đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất;*

- *Hộ gia đình, cá nhân được Nhà nước giao đất không thông qua hình thức đấu giá quyền sử dụng đất;*

- *Hộ gia đình, cá nhân được Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất đối với diện tích đất ở vượt hạn mức.*

Trong khi đó tại dự thảo lại trình bày theo hướng chưa cụ thể, đòi hỏi khi thực hiện phải rà soát, đối chiếu các quy định như vậy sẽ gây khó khăn trong quá trình triển khai, đề nghị cơ quan soạn thảo cụ thể hơn các trường hợp áp dụng.

## **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 tính thống nhất và phù hợp với thẩm quyền quyết định theo quy định khoản 1 Điều 18, điểm a khoản 3 Điều 21 Nghị định số 44/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định về giá đất; điểm c khoản 3 Điều 3 Nghị định số 45/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định về thu tiền sử dụng đất; khoản 1 Điều 2 Nghị định số 123/2017/NĐ-CP ngày 14/11/2017 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định quy định về thu tiền sử dụng đất, thu tiền thuê đất, thuê mặt nước; khoản 5 Điều 4 Nghị định số 46/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định về thu tiền thuê đất, thuê mặt nước; Thông tư số 332/2016/TT-BTC ngày 26/12/2016 của Bộ Tài chính về sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 76/2014/TT-BTC ngày 16/6/2014 của Bộ Tài chính về hướng dẫn một số điều của Nghị định số 45/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ về thu tiền sử dụng đất; Thông tư số 333/2016/TT-BTC ngày 26/12/2016 của Bộ Tài chính về sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 77/2014/TT-BTC ngày 16/6/2014 hướng dẫn một số điều của Nghị định số

46/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định về thu tiền thuê đất, thuê mặt nước.

### 3. Về nội dung dự thảo Quyết định

Hiện tại đến nay địa phương Hội đồng nhân dân tỉnh chưa thông qua bảng giá đất để áp dụng cho giai đoạn mới, như vậy việc ban hành hệ số điều chỉnh giá đất năm 2020 bằng 1 sẽ kéo theo việc định giá đất cụ thể sẽ tiếp tục áp dụng theo bảng giá đất hiện hành, đề nghị cơ quan soạn thảo nghiên cứu thêm để đảm bảo cho công tác quản lý nhà nước, cần thiết nên quy định điều khoản chuyển tiếp về áp dụng hệ số điều chỉnh giá đất khi bảng giá đất năm 2020 được ban hành.

### 4. Về dự thảo Tờ trình

a) Sở Tư pháp thống nhất với hình thức và nội dung bố cục của dự thảo.

b) Về giải trình ý kiến góp ý

Theo ý kiến góp ý của Sở Tài nguyên và Môi trường tại văn bản số 7292/STNMT-CCQLĐĐ ngày 27/10/2019 có đề nghị không áp dụng hệ số điều chỉnh giá đất năm 2020 bằng 1. Tuy nhiên, việc giải trình về nội dung này của Sở Tài chính là chưa đầy đủ và phù hợp, cơ quan soạn thảo nên nêu rõ cơ sở pháp lý khi giải trình các nội dung quy 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:

1. Dự thảo Quyết định về việc quy định hệ số điều chỉnh giá đất năm 2020 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, và đảm bảo thủ tục thống nhất ý kiến của Thường trực Hội đồng nhân dân tỉnh 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 về việc quy định hệ số điều chỉnh giá đất năm 2019 trên địa bàn tỉnh Đồng Nai, đề nghị Sở Tài chính nghiên cứu, chỉnh lý dự thảo./.

Nơi nhận: **H**

- Như trên;
- Giám đốc Sở; các PGĐ Sở;
- TTTĐT Sở;
- Lưu: VT, XDPBPL.  
(Anh Đào – TD2019)

**KT. GIÁM ĐỐC  
PHÓ GIÁM ĐỐC**



**Lê Triết Như Vũ**