

Số: 3/Hg /BC-STP

Đồng Nai, ngày 30 tháng 12 năm 2019

BÁO CÁO THẨM ĐỊNH
Dự thảo Quyết định ban hành Quy định về 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 8715/STNMT-CCQLĐĐ ngày 23/12/2019 của Sở Tài nguyên và Môi trường đề nghị thẩm định dự thảo Quyết định ban hành Quy định về 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 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: Quyết định, 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.

II. Nội dung thẩm định

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

Dựa trên nội dung dự thảo Quy định trình bày về đối tượng áp dụng, phạm vi điều chỉnh tại Điều 1, Điều 2, đề nghị cơ quan soạn thảo chỉnh sửa, bổ sung như sau:

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh

Quy định này quy định bảng giá đất đối với từng loại đất; nguyên tắc xác định giá đất tại từng khu vực, vị trí theo quy định tại Điều 114 Luật Đất đai năm 2013.

Điều 2. Đối tượng áp dụng

(Như nội dung trình bày tại Điều 2 dự thảo Quy định)

Ngoài ra, cơ quan soạn thảo cần có rà soát để điều chỉnh cho đầy đủ, vì ngoài các đối tượng được liệt kê tại khoản 1, thì hộ gia đình, cá nhân, tổ chức sử dụng đất thực tế là chịu tác động bởi bảng giá đất do Ủy ban nhân dân tỉnh quy định.

Đối với quy định tại khoản 2 của dự thảo, Sở Tư pháp đề nghị cơ quan soạn thảo lưu ý vì:

Theo quy định tại Điều 114 Luật Đất đai năm 2013 và khoản 4 Điều 6 Nghị định số 96/2019/NĐ-CP ngày 19/12/2019 của Chính phủ quy định về khung giá đất quy định Ủy ban nhân dân tỉnh ban hành bảng giá đất, như vậy khi quy định các trường hợp áp dụng bảng giá đất để làm căn cứ đề nghị cơ quan soạn thảo thống nhất với quy định tại khoản 2 Điều 114 Luật Đất đai năm 2013 (không bao gồm điểm g, điểm h khoản 2 Điều 2 dự thảo vì các nội dung này thuộc trường hợp giá đất cụ thể).

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 Điều 114 Luật Đất đai năm 2013, khoản 4 Điều 6 Nghị định số 96/2019/NĐ-CP quy định “ Ủy ban nhân dân cấp tỉnh căn cứ vào khung giá đất quy định tại Nghị định này tổ chức xây dựng, ban hành bảng giá đất, bảng giá đất điều chỉnh tại địa phương”. Theo đó, 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 ban hành Quy định về giá các loại đất tỉnh Đồng Nai 5 năm, giai đoạn 2020-2024 là phù hợp về thẩm quyền theo quy định.

3. Về nội dung dự thảo

3.1. Đối với dự thảo Quyết định

a) Tên của Quyết định: Để đảm bảo tính phù hợp với quy định của Luật Đất đai năm 2013, Nghị định số 96/2019/NĐ-CP và Nghị quyết được Hội đồng nhân dân tỉnh thông qua, đề nghị chỉnh sửa thống nhất như sau:

QUYẾT ĐỊNH

Ban hành Quy định về bảng giá đất tỉnh Đồng Nai giai đoạn 2020-2024

b) Đề nghị trình bày in đậm thẩm quyền ban hành.

c) Phần căn cứ ban hành

- Bổ sung số, ký hiệu của Nghị quyết Hội đồng nhân dân tỉnh.

- Đề nghị thay “Công văn” bằng “Tờ trình” theo mẫu số 03 phụ lục V 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.

d) Tại Điều 2: Theo quy định tại khoản 1 Điều 38 Nghị định số 34/2016/NĐ-CP “Ngày có hiệu lực của văn bản quy phạm pháp luật phải được quy định cụ thể ngay trong văn bản quy phạm pháp luật theo quy định tại Điều 151 và Điều 152 của Luật”.

Trường hợp cấp thiết cần được ban hành kịp thời để triển khai Nghị quyết của Hội đồng nhân dân tỉnh cũng như nhiệm vụ được giao tại Điều 114 Luật Đất đai là bảng giá đất phải được công bố công khai vào ngày 01/01 của năm đầu kỳ, đề nghị cơ quan soạn thảo thực hiện theo quy định tại khoản 4 Điều 147 Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật, theo đó hiệu lực sẽ được xác định theo quy định tại khoản 2 Điều 151 Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật là có thể có hiệu

lực kể từ ngày ký ban hành (dự thảo Quyết định đã được cơ quan soạn thảo thực hiện đầy đủ các trình tự, thủ tục theo quy định pháp luật).

e) Số trang của văn bản: Đề nghị thực hiện theo quy định tại Điều 76 Nghị định số 34/2016/NĐ-CP.

3.2. Đối với dự thảo Quy định

a) Tại Điều 1, Điều 2 dự thảo: Đề nghị cơ quan soạn thảo thực hiện theo ý kiến nêu tại mục II khoản 1 văn bản này.

b) Tại Điều 4: Đối với các quyết định công nhận các xã miền núi đề nghị cơ quan soạn thảo trình bày đủ tên trích yếu của các văn bản.

c) Tại khoản 2 Điều 5: Điều 3 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP được sửa đổi bởi khoản 1 Điều 2 Nghị định số 01/2017/NĐ-CP, đề nghị cơ quan soạn thảo có viện dẫn đầy đủ.

d) Đối với việc phân vị trí đất

- Dự thảo xây dựng nguyên tắc xác định vị trí đất nông nghiệp (Điều 6) tương tự như vị trí đất phi nông nghiệp tại Điều 7, quy định này cơ quan soạn thảo có giải trình thêm về cơ sở đề xuất, do bản chất của 02 loại đất này là khác nhau nên các yếu tố điều kiện phát triển cũng khác nhau, việc xác định vị trí tương tự nhau là chưa phù hợp.

- Đối với việc phân vị trí đất phi nông nghiệp: Dự thảo xây dựng gồm 4 cấp vị trí, riêng ở vị trí 1 đối với đất tại đô thị dự thảo quy định dựa trên tiêu chí “Các thửa đất mặt tiền đường phố”, đất tại nông thôn ở vị trí 1 thì tiêu chí là “Các thửa đất mặt tiền đường giao thông chính”. Tuy nhiên, đối với các vị trí còn lại thì xác định giới hạn cụ thể, như vậy việc không quy định khoảng cách giới hạn tại vị trí 1 thì thực tế có phân biệt nào đối với thửa đất ở vị trí 2 hay không.

e) Tại khoản 4 Điều 7: Đề nghị thay các gạch đầu dòng bằng các ký tự điểm a), b)...đồng thời có rà soát chặt chẽ để đảm bảo tỷ lệ tính theo khoảng cách so với giá đất ở vị trí 1 là phù hợp.

Đồng thời như ý kiến về các trường hợp giá đất làm căn cứ quy định tại khoản 2 Điều 2 dự thảo, nội dung đoạn “Đối với các thửa đất...cho thuê đất, đầu giá quyền sử dụng đất” có thuộc các trường hợp quy định tại khoản 2 Điều 114 Luật Đất đai năm 2013 không, đề nghị cơ quan soạn thảo có giải trình thêm và điều chỉnh thống nhất.

g) Tại Điều 9: Việc viện dẫn các phụ lục tại khoản 1, khoản 5 là chưa chính xác, đề nghị cơ quan soạn thảo có rà soát và điều chỉnh thống nhất với Nghị quyết của Hội đồng nhân dân tỉnh.

h) Tại Điều 10

- Đề nghị cơ quan soạn thảo rà soát và điều chỉnh thứ tự các phụ lục được viện dẫn chính xác và thống nhất với Nghị quyết của Hội đồng nhân dân tỉnh.

- Đối với giá đất được xác định theo hệ số điều chỉnh giá đất: Đề nghị cơ quan soạn thảo có lưu ý vì hệ số điều chỉnh giá đất được xây dựng cho năm 2020 theo hệ số là 1.

i) Tại Điều 12 khoản 8 điểm a: Đề nghị cơ quan soạn thảo xem lại nội dung viện dẫn “nhóm 1 quy định tại phụ lục I”.

k) Tại Điều 14 khoản 1: Đề nghị viện dẫn điều, khoản quy định về mức giá theo nguyên tắc hẻm của đường phố.

l) Tại Điều 15: Dự thảo trình bày “Giá đất trong bảng giá đất đối với đất dụng có thời hạn được tính tương ứng với thời hạn sử dụng đất là 70 năm”. Nội dung này đề nghị cơ quan soạn thảo có giải trình thêm vì căn cứ theo quy định tại Điều 126 Luật Đất đai năm 2013, tùy từng trường hợp thì có thời hạn sử dụng đất là 70 năm chứ không phải tất cả các trường hợp.

m) Về đánh số trang: Đề nghị thực hiện theo quy định tại Điều 76 Nghị định số 34/2016/NĐ-CP.

3.3. Đối với các phụ lục bảng giá đất: Đề nghị cơ quan soạn thảo rà soát chặt chẽ các số liệu, vị trí và thông tin các tuyến đường thống nhất với nội dung của Nghị quyết đã được Hội đồng nhân dân tỉnh thông qua; đảm bảo về phân thẩm quyền ký như tại Quyết định.

3.4. Đối với dự thảo Tờ trình

Đề nghị thực hiện theo mẫu số 03 phụ lục V kèm theo Nghị định số 34/2016/NĐ-CP ngày 14/5/2016 của Chính phủ.

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 Quy định về 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 Quyết định ban hành Quy định về 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;
- Giám đốc Sở; các PGĐ Sở;
- TTTĐT Sở;
- Lưu: VT, XDPBPL.
(Anh Đào – TĐ2019)

**KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC**



Lê Triết Như Vũ