UBND TỈNH ĐỒNG NAI **SỞ TƯ PHÁP**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**
Số: 174 /BC-STP	*Đồng Nai, ngày 27 tháng 07 năm 2020*

BÁO CÁO THẨM ĐỊNH
Dự thảo Quyết định ban hành Quy chế phối hợp tổ chức thực hiện 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 4121/STNMT-CCQLĐĐ ngày 29/5/2020 của Sở Tài nguyên và Môi trường đề nghị thẩm định dự thảo Quyết định ban hành Quy chế phối hợp tổ chức thực hiện 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, Quy chế.

2. Báo cáo giải trình các ý kiến góp ý dự thảo Quyết định ban hành Quy chế phối hợp tổ chức xác định giá đất cụ thể trên địa bàn tỉnh Đồng Nai.

3. Bản sao văn bản góp ý của các sở, ban, ngành; UBND cấp huyện.

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, cụ thể.

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

Căn cứ khoản 1 Điều 12, khoản 3 Điều 28 Luật Ban hành văn quy phạm pháp luật năm 2015, để tăng cường công tác quản lý nhà nước trong việc thực hiện định giá đất cụ thể trên địa bàn việc Sở Tài nguyên và Môi trường tham mưu UBND tỉnh ban hành Quy chế phối hợp tổ chức thực hiện định giá đất cụ thể trên địa bàn tỉnh Đồng Nai thay thế Quyết định số 02/2018/QĐ-UBND ngày 24 tháng 01 năm 2018 của UBND tỉnh ban hành Quy định về việc tổ chức xác định giá đất cụ thể và quy trình luân chuyển hồ sơ xác định nghĩa vụ tài chính về đất đai của tổ chức sử dụng đất trên địa bàn tỉnh Đồng Nai là phù hợp với thẩm quyền theo quy định pháp luật

Tuy nhiên, để có cơ sở tham mưu UBND tỉnh ban hành dự thảo Quyết định, đề nghị cơ quan soạn thảo có đánh giá kết quả thực hiện Quyết định số 02/2018/QĐ-UBND, theo

đó đánh giá các khó khăn, vướng mắc để nhấn mạnh sự cần thiết xây dựng dự thảo Quyết định thay thế Quyết định số 02/2018/QĐ-UBND.

3. Về nội dung dự thảo

3.1. Đối với dự thảo Quyết định

a) Phần căn cứ ban hành

- Bổ sung Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Tổ chức Chính phủ số và Luật Tổ chức chính quyền địa phương số ngày 22 tháng 11 năm 2019. Đồng thời, trình bày đầy đủ ngày, tháng, năm của căn cứ thứ 03.

- Đối với các Thông tư quy phạm pháp luật, đề nghị cơ quan soạn thảo rà soát, trình bày đầy đủ thẩm quyền ban hành là Bộ trưởng Bộ Tài chính hoặc Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường.

- Đoạn "Theo đề nghị" đề nghị bổ sung dấu chấm ở cuối đoạn.

b) Phần nơi nhận: Đề nghị phối hợp với Văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh đảm bảo thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều 67 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 về số lượng bản lưu, viết tắt tên người soạn thảo văn bản và số lượng bản phát hành.

3.2. Đối với Quy chế

a) Tại Điều 1: Căn cứ các đối tượng áp dụng tại Điều 2, để đầy đủ hơn đề nghị bổ sung cụm từ "cơ quan" vào trước cụm từ "tổ chức".

b) Tại Điều 2

Theo phạm vi điều chỉnh của dự thảo xác định Quy chế xây dựng chủ yếu điều chỉnh trách nhiệm phối hợp giữa các cơ quan, tổ chức liên quan đến việc thực hiện định giá đất cụ thể, được hiểu các đối tượng theo quy định pháp luật có chức năng là định giá đất, làm cơ sở giúp UBND tỉnh phê duyệt giá đất đối với các trường hợp thuộc quy định tại khoản 2 Điều 15 Nghị định số 44/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định về giá đất *(gồm các trường hợp quy định tại Khoản 4 Điều 114, Khoản 2 Điều 172 và Khoản 3 Điều 189 của Luật Đất đai)*.

Tuy nhiên, tại khoản 7 có liệt kê đối tượng "Tổ chức, cá nhân khác có liên quan", đề nghị cơ quan soạn thảo giải trình rõ hơn, tránh trường hợp đặt ra trách nhiệm của chủ đầu tư trong quá trình áp dụng, công tác định giá đất cụ thể được tiến hành trên cơ sở hồ sơ theo quy định của pháp luật về đất đai nên việc liệt kê các đối tượng cần được xem xét cụ thể và cần bám sát vào tính chất mà dự thảo xây dựng là Quy chế phối hợp.

c) Tại Điều 5

- Khoản 1: Trình bày chính xác nội dung sau "điểm a khoản 1 Điều 4 Thông tư số 74/2015/TT-BTC ngày 15 tháng 5 năm 2015 cuả Bộ trưởng Bộ Tài chính". Đồng thời, cơ quan soạn thảo rà soát các nội dung tương tự để điều chỉnh cho thống nhất.

Tại đoạn thứ 03 "Chủ đầu tư dự án có trách nhiệm tạm ứng trước kinh phí....bồi thường, hỗ trợ và tái định cư của từng dự án", đề nghị cơ quan soạn thảo xem lại nội dung này, như ý kiến về đối tượng áp dụng tại Điều 2 thì trong công tác xác định giá

đất cụ thể không bao gồm trách nhiệm của chủ đầu tư nên việc quy định nội dung tại dự thảo là không phù hợp, cơ quan soạn thảo có thể điều chỉnh trình bày theo hướng sau:

"Nguồn kinh phí được tạm ứng trước để thực hiện định giá đất cụ thể và được cấn trừ vào phần kinh phí tổ chức thực hiện bồi thường, hỗ trợ và tái định cư của từng dự án".

d) Tại Điều 6

- Khoản 3 dự thảo quy định trường hợp định giá đất cụ thể trong trường hợp cổ phần hóa doanh nghiệp nhà nước, để đầy đủ hơn đề nghị cơ quan soạn thảo bổ sung đối tượng này tại Điều 2 của dự thảo.

- Khoản 4: Đối với trường hợp định giá đất cụ thể làm căn cứ xác định giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất, đề nghị cơ quan soạn thảo căn cứ Thông tư liên tịch số 14/2015/TTLT-BTNMT-BTP ngày 04/4/2015 của Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường, Bộ trưởng Bộ Tư pháp quy định việc tổ chức thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất để giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất để quy định phù hợp về thành phần hồ sơ và cơ quan có trách nhiệm chuẩn bị hồ sơ.

- Căn cứ điểm c khoản 4 Điều 114 Luật Đất đai năm 2013, đối với trường hợp Nhà nước cho thuê đất không thông qua hình thức đấu giá quyền sử dụng đất thì thành phần hồ sơ để tính tiền thuê đất được xác định tnhư thế nào, đề nghị cơ quan soạn thảo bổ sung hoặc có giải trình cụ thể.

e) Tại Điều 7

- Đối với nội dung quy định UBND cấp huyện quyết định lựa chọn và ký hợp đồng với đơn vị tư vấn giá đất. Nội dung này đề nghị cơ quan soạn thảo xem lại, vì theo quy định tại Thông tư số 36/2014/TT-BTNMT ngày 30/6/2014 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, cụ thể:

+ Khoản 1 Điều 34: Căn cứ vào kế hoạch định giá đất cụ thể và hồ sơ thửa đất cần định giá, Sở Tài nguyên và Môi trường thực hiện việc lựa chọn tổ chức có chức năng tư vấn xác định giá đất theo quy định của pháp luật về đấu thầu.

+ Khoản 1 Điều 35: Căn cứ quyết định lựa chọn tổ chức có chức năng tư vấn xác định giá đất, Sở Tài nguyên và Môi trường ký hợp đồng thuê tổ chức có chức năng tư vấn xác định giá đất.

Như vậy, với các quy định trên tại Thông tư số 36/2014/TT-BTNMT thì việc xác định, lựa chọn tổ chức có chức năng tư vấn xác định giá đất và ký hợp đồng thuê tổ chức này là do Sở Tài nguyên và Môi trường thực hiện. Do vậy, Sở Tư pháp đề nghị cơ quan soạn thảo có giải trình rõ hơn với nội dung quy định UBND cấp huyện quyết định lựa chọn và ký hợp đồng với đơn vị tư vấn giá đất.

- Đề nghị không in nghiêng các nội dung được viện dẫn tại các khoản 1, điểm b khoản 2, điểm b khoản 3.

- Đề nghị trình bày chính xác Thông tư liên tịch số 87/2016/TTLT-BTC-BTNMT ngày 22 tháng 6 năm 2016 của Bộ trưởng Bộ Tài chính, Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường và điều chỉnh tương tự tại Điều 8.

- Về nội dung trình bày tại dự thảo: Đề nghị cơ quan soạn thảo cân nhắc trình bày dễ theo dõi hơn, cụ thể tại khoản 1 bố cục các nội dung thành các điểm cho thống nhất, đồng thời nên chia thành từng trường hợp để xây dựng quy trình phối hợp và trong quy trình này xác định rõ: cơ quan, đơn vị chủ trì, phối hợp; trách nhiệm thực hiện; thời hạn phối hợp xử lý. Tương tự rà soát các nội dung quy định tương tự để chỉnh sửa, hạn chế việc trình bày trong cùng 01 nội dung sử dụng nhiều "Trong thời hạn".

g) Tại Chương III

Để đảm bảo về bố cục trình bày, đề nghị cơ quan soạn thảo chỉnh sửa bố cục của Chương như sau:

"**Điều 9. Trách nhiệm thực hiện**

(Giao Sở Tài nguyên và Môi trường....thực hiện Quy chế này).

Điều 10. Trong quá trình thực hiện nếu có khó khăn....chỉ đạo, xử lý".

3.3. 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 quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật.

III. Kết luận

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

1. Dự thảo Quyết định ban hành Quy chế phối hợp tổ chức thực hiện định giá đất cụ thể trên địa bàn tỉnh Đồng Nai đảm bảo thủ tục 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, hoàn thiện dự thảo văn bản 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 Quy chế phối hợp tổ chức thực hiện 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;
- Giám đốc Sở; các PGĐ Sở;
- TTTĐT Sở;
- Lưu: VT, XDPBPL.

(Anh Đào – TĐ2020)

KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC

CỘNG HÒA X.H.C.N VIỆT NAM
SỞ TƯ PHÁP
TỈNH ĐỒNG NAI

Ký bởi: Sở Tư pháp
Ngày ký: 27-07-2020 10:57:47 +07:00

Phan Quang Tuấn