

BÁO CÁO THẨM ĐỊNH
Dự thảo Quyết định quy định hệ số điều chỉnh giá đất năm 2024
trên địa bàn tỉnh Đồng Nai

Kính gửi: Sở Tài chính tỉnh Đồng Nai

Sở Tư pháp nhận được Văn bản số 7566/STC-GCS ngày 01 tháng 12 năm 2023 của Sở Tài chính tỉnh Đồng Nai về việc thẩm định dự thảo Quyết định về việc quy định hệ số điều chỉnh giá đất năm 2024 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 (được sửa đổi, bổ sung). 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 đề nghị thẩm định

Hồ sơ đề nghị thẩm định được cơ quan soạn thảo gửi đến gồm:

- Dự thảo: Tờ trình, Quyết định.
- Báo cáo tổng hợp, giải trình tiếp thu ý kiến; văn bản góp ý của các cơ quan, đơn vị.
- Kết quả lấy ý kiến trên Công thông tin điện tử (Văn bản số 3125/VP-CTTĐT ngày 14/11/2023).

Như vậy, căn cứ Điều 130 Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật (được sửa đổi bổ sung), hồ sơ gửi đề nghị thẩm định đảm bảo theo quy định pháp luật.

II. Nội dung thẩm định

1. Sự cần thiết ban hành; phạm vi điều chỉnh, đối tượng áp dụng của dự thảo Quyết định

Ngày 29/12/2022, UBND tỉnh ban hành Quyết định số 62/2022/QĐ-UBND về việc quy định hệ số điều chỉnh giá đất năm 2023 trên địa bàn tỉnh Đồng Nai.

Qua một năm thực hiện, hệ số điều chỉnh giá đất năm 2023 là một trong những yếu tố quan trọng để xác định giá đất, nhằm tạo điều kiện để người sử dụng đất thực hiện nghĩa vụ tài chính với Nhà nước; công khai, minh bạch về nghĩa vụ tài chính của người sử dụng đất với Nhà nước; đảm bảo quản lý chặt chẽ, hiệu quả tài nguyên đất một cách dân chủ, công khai, minh bạch, thuận tiện cho người sử dụng đất nhằm hạn chế tham nhũng, lãng phí trong quản lý, sử

dụng đất đai; bảo đảm hài hòa các lợi ích của Nhà nước, người sử dụng đất và xã hội.

Căn cứ điểm d khoản 1 Điều 3 Thông tư số 77/2014/TT-BTC ngày 16/6/2014 của Bộ trưởng Bộ Tài chính 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 quy định “*Hệ số điều chỉnh giá đất để xác định giá đất tính thu tiền sử dụng đất do Sở Tài chính chủ trì xác định theo từng khu vực, tuyến đường, vị trí tương ứng với từng mục đích sử dụng đất phù hợp với thị trường và điều kiện phát triển kinh tế, xã hội tại địa phương, trình Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ban hành hàng năm sau khi xin ý kiến của Thường trực Hội đồng nhân dân cùng cấp*”.

Căn cứ khoản 1 Điều 12 và khoản 1 Điều 28 Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật, việc Sở Tài chính tham mưu Ủy ban nhân dân tỉnh ban hành Quyết định ban hành Hệ số điều chỉnh giá đất trên địa bàn tỉnh Đồng Nai năm 2024 là cần thiết và phù hợp về thẩm quyền theo quy định pháp luật.

Nội dung dự thảo xác định cụ thể phạm vi điều chỉnh và đối tượng áp dụng, đảm bảo phù hợp theo quy định pháp luật hiện hành.

2. Sự phù hợp của nội dung dự thảo Quyết định với đường lối, chủ trương của Đảng, chính sách của Nhà nước; tính hợp hiến, tính hợp pháp, tính thống nhất của dự thảo Quyết định với hệ thống pháp luật

Căn cứ quy định tại 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 trưởng 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 trưởng 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 trưởng 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.

Căn cứ khoản 1 Điều 12 Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật (được sửa đổi, bổ sung bởi khoản 3 Điều 1 Luật Sửa đổi, bổ sung một số điều Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật), việc Sở Tài chính tham mưu Ủy ban nhân dân tỉnh Quyết định quy định hệ số điều chỉnh giá đất năm 2024 trên địa bàn tỉnh Đồng Nai (thay thế Quyết định số 62/2022/QĐ-UBND ngày 19/12/2022) là phù hợp với quy định pháp luật về thẩm quyền.

3. Sự phù hợp về nội dung và ngôn ngữ trình bày của dự thảo theo quy định pháp luật

3.1. Đối với dự thảo Quyết định

a) Tại phần căn cứ ban hành

- Tại căn cứ thứ 12, đề nghị trình bày chính xác tên gọi Thông tư số 36/2014/TT-BTNMT, cụ thể: *“Căn cứ 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;”*.

- Từ căn cứ thứ 13 đến căn cứ thứ 16 và căn cứ thứ 18, 19, đề nghị trình bày chính xác tên gọi của các Thông tư, cụ thể, đề nghị bổ sung cụm từ “quy định” ngay sau cụm từ “Chính phủ”.

b) Tại khoản 1 Điều 1, đề nghị bổ sung đầy đủ tên gọi của Nghị định số 01/2017/NĐ-CP nhằm đảm bảo theo đúng quy định tại khoản 16 Điều 1 Nghị định số 154/2020/NĐ-CP ngày 31/12/2020 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của 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.

c) Tại khoản 2 Điều 2

- Đề nghị bỏ một từ “tại” vì thừa.

- Đối với nội dung “trường hợp khu đất, thửa đất thực hiện nghĩa vụ tài chính có vị trí tiếp giáp từ hai (02) mặt tiền đường trở lên (đường có tên trong Bảng giá đất), thì hệ số điều chỉnh giá đất được tính tăng thêm 10% so với hệ số điều chỉnh giá đất tại khoản 1 điều này”, đề nghị cơ quan soạn thảo có giải trình cụ thể lý do đề xuất tỷ lệ tăng thêm 10% tại Tờ trình làm cơ sở để thành viên UBND tỉnh xem xét, quyết định.

d) Tại Điều 4

Để đảm bảo theo quy định tại khoản 1 Điều 151 Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật năm 2015 (được sửa đổi, bổ sung năm 2020) và Khoản 1 Điều 38 Nghị định số 154/2020/NĐ-CP, đề nghị chỉnh sửa như sau:

“Điều 4. Hiệu lực thi hành

1. Quyết định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày ... tháng ... năm... Thời gian áp dụng hệ số điều chỉnh giá đất năm 2024 tính từ ngày 01 tháng 01 năm 2024 theo Nghị quyết số...../NQ-HĐND ngày tháng.... năm 2023 của Hội đồng nhân dân tỉnh Đồng Nai về việc thống nhất hệ số điều chỉnh giá đất năm 2024 trên địa bàn tỉnh Đồng Nai.

2. Quyết định này thay thế Quyết định số 62/2022/QĐ-UBND ngày 29 tháng 12 năm 2022 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc quy định hệ số điều chỉnh giá đất năm 2023 trên địa bàn tỉnh Đồng Nai.”.

3.2. Đối với dự thảo Tờ trình

Căn cứ mẫu số 03 Phụ lục V kèm theo Nghị định số 154/2020/NĐ-CP ngày 31/12/2020 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của 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 cơ quan soạn thảo lưu ý các nội dung sau:

a) Tại phần mở đầu, đề nghị trình bày ngắn gọn như sau:

“Thực hiện quy định của Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật năm 2015 (được sửa đổi, bổ sung năm 2020), Sở Tài chính kính trình Ủy ban nhân dân tỉnh nội dung về việc ban hành quyết định hệ số điều chỉnh giá đất năm 2024 trên địa bàn tỉnh Đồng Nai, như sau:”

b) Tại Mục I

- Đề nghị cơ quan soạn thảo có đánh giá rõ hơn quá trình thực hiện Quyết định số 62/2022/QĐ-UBND tỉnh từ đó tham mưu UBND tỉnh ban hành quyết định về hệ số điều chỉnh giá đất năm 2024. Theo đó, đề nghị bổ cục nội dung về tình hình thực hiện quy định hệ số điều chỉnh giá đất năm 2023 tại khoản 1 Mục III vào Mục I dự thảo.

- Đề nghị bổ sung đầy đủ tên gọi của các nghị định, thông tư được viện dẫn.

c) Đề nghị trình bày in hoa tiêu đề các mục. Đồng thời, đề nghị chỉnh sửa thống nhất theo mẫu số 03 Phụ lục V kèm theo Nghị định số 154/2020/NĐ-CP.

d) Tại mục III

- Đề nghị không trình bày khoản 3 về nội dung dự thảo Báo cáo thẩm tra của Ban Kinh tế- Ngân sách, ý kiến của các đơn vị, địa phương. Thay vào đó, đề nghị cơ quan soạn thảo theo dõi, bổ sung nghị quyết thông qua hệ số điều chỉnh giá đất năm 2024 được HĐND tỉnh khóa X, kỳ họp lần thứ 14 thông qua để làm cơ sở hoàn thiện dự thảo Quyết định.

- Tính chất dự thảo Tờ trình nhằm tham mưu UBND tỉnh ban hành Quyết định hệ số điều chỉnh giá đất năm 2024. Do đó, đề nghị chỉ trình bày quá trình xây dựng dự thảo Quyết định.

đ) Tại Mục IV, đề nghị trình bày đảm bảo theo đúng quy định tại mẫu số 03 Phụ lục V kèm theo Nghị định số 154/2020/NĐ-CP

“1. Bổ cục

.....

2. Nội dung cơ bản của dự thảo Quyết định

.....”

e) Phần kết thúc văn bản, đề nghị chỉnh sửa như sau: “Trên đây là Tờ trình về dự thảo Quyết định về việc quy định hệ số điều chỉnh giá đất năm 2024 trên địa bàn tỉnh Đồng Nai, Sở Tài chính xin kính trình UBND tỉnh xem xét,

quyết định./”.

g) Đề nghị chỉnh sửa cụm từ “*Hồ sơ kèm theo gồm có*” bằng cụm từ “*(Xin gửi kèm theo:)*”. Đồng thời, trình bày đầy đủ thành phần hồ sơ theo đúng quy định tại Điều 131 Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật năm 2015 (được sửa đổi, bổ sung năm 2020).

III. Kết luận

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

1. Dự thảo Quyết định về việc quy định hệ số điều chỉnh giá đất năm 2024 trên địa bàn tỉnh Đồng Nai đảm bảo phù hợp về thẩm quyền, trình tự thủ tục theo quy định của Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật và Nghị định số 34/2016/NĐ-CP (được sửa đổi, bổ sung), đủ điều kiện trình Ủy ban nhân dân tỉnh.

2. Về bố cục, nội dung dự thảo, đề nghị cơ quan soạn thảo rà soát, hoàn thiện theo ý kiến thẩm định của Sở Tư pháp. Đối với các ý kiến không tiếp thu phải được giải trình lý do, hoàn thiện dự thảo trước khi trình Ủy ban nhân dân tỉnh ban hành.

* *Lưu ý về điều kiện trình Quyết định:* tính chất nội dung dự thảo Quyết định xây dựng trên cơ sở Nghị quyết thông qua hệ số điều chỉnh giá đất năm 2024 của HĐND tỉnh dự kiến thông qua tại kỳ họp lần thứ 14 (kỳ họp thường lệ cuối năm 2023) vào ngày 07, 08/12/2023. Do đó, đề nghị cơ quan soạn thảo theo dõi, bổ sung Nghị quyết thông qua hệ số điều chỉnh giá đất năm 2024, hoàn thiện đầy đủ hồ sơ khi trình UBND tỉnh xem xét, ban hành quyết định.

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 2024 trên địa bàn tỉnh Đồng Nai, đề nghị Sở Tài chính nghiên cứu, hoàn chỉnh./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Giám đốc Sở; các PGĐ Sở;
- TTTĐT Sở;
- Lưu: VT, XDPBPL.
<Phúc-TĐ)

**KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC**

Phan Quang Tuấn