

BÁO CÁO

Kết quả thẩm định dự thảo Quyết định của Ủy ban nhân dân tỉnh sửa đổi, bổ sung Quyết định số 01/2015/QĐ-UBND ngày 20/01/2015 của UBND tỉnh ban hành Bảng giá đất 05 năm (2015 - 2019) trên địa bàn tỉnh Tuyên Quang

Ngày 11/01/2017, Sở Tư pháp tỉnh Tuyên Quang nhận được Văn bản số 09/TNMT-CCĐĐ ngày 04/01/2017 của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tuyên Quang về việc đề nghị thẩm định dự thảo Quyết định của Ủy ban nhân dân tỉnh sửa đổi, bổ sung Quyết định số 01/2015/QĐ-UBND ngày 20/01/2015 của UBND tỉnh ban hành Bảng giá đất 05 năm (2015 - 2019) trên địa bàn tỉnh Tuyên Quang (*viết tắt là Quyết định sửa đổi, bổ sung Quyết định số 01/2015/QĐ-UBND*) (Sở Tư pháp nhận được đầy đủ hồ sơ thẩm định ngày 23/01/2017).

Căn cứ Điều 130 Luật ban hành văn bản quy phạm pháp luật năm 2015, Giám đốc Sở Tư pháp đã thành lập Hội đồng tư vấn thẩm định dự thảo Quyết định sửa đổi, bổ sung Quyết định số 01/2015/QĐ-UBND tại Quyết định số 24/QĐ-STP ngày 17/02/2017 (*viết tắt là Hội đồng tư vấn thẩm định*), do Giám đốc Sở Tư pháp là Chủ tịch Hội đồng; Các thành viên Hội đồng: Công chức pháp chế các Sở: Tài chính, Nông nghiệp và Phát triển nông thôn, Giao thông vận tải, Xây dựng; Chuyên viên phòng Xây dựng và Kiểm tra văn bản quy phạm pháp luật, Sở Tư pháp.

Ngày 22/02/2017, Hội đồng tư vấn thẩm định đã họp và cho ý kiến thẩm định dự thảo Quyết định sửa đổi, bổ sung Quyết định số 01/2015/QĐ-UBND. Trên cơ sở kết quả cuộc họp Hội đồng tư vấn thẩm định và kết quả nghiên cứu, Sở Tư pháp có ý kiến thẩm định như sau:

I. CĂN CỨ THẨM ĐỊNH VĂN BẢN

- Luật tổ chức chính quyền địa phương ngày 19 tháng 6 năm 2015;
- Luật ban hành văn bản quy phạm pháp luật ngày 22 tháng 6 năm 2015;
- Luật giá ngày 20 tháng 6 năm 2012;
- Luật đất đai ngày 29 tháng 11 năm 2013;

- Nghị định số 44/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định về giá đất; Nghị định số 01/2017/NĐ-CP ngày 06/01/2017 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số nghị định quy định chi tiết thi hành Luật đất đai;

- Nghị định số 104/2014/NĐ-CP ngày 14/11/2014 của Chính phủ quy định về khung giá đất;

- Nghị định số 45/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định về thu tiền sử dụng đất;

- 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;

- Thông tư số 36/2014/TT-BTNMT ngày 30/6/2014 của 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;

- Thông tư liên tịch số 87/2016/TTLT-BTC-BTNMT ngày 22/6/2016 của Bộ Tài chính và Bộ Tài nguyên và Môi trường hướng dẫn việc thẩm định dự thảo bảng giá đất của Hội đồng thẩm định bảng giá đất, thẩm định phương án giá đất của Hội đồng thẩm định giá đất.

II. NỘI DUNG THẨM ĐỊNH

1. Tính hợp hiến, hợp pháp và tính thống nhất của dự thảo Quyết định với hệ thống pháp luật; sự phù hợp của nội dung dự thảo Quyết định với các quy định trong văn bản đã giao cho UBND tỉnh quy định chi tiết

1.1. Về trình tự soạn thảo văn bản quy phạm pháp luật

Dự thảo văn bản được xây dựng trên cơ sở chỉ đạo của UBND tỉnh tại Văn bản số 1736/UBND-TNMT ngày 06/7/2016 của UBND tỉnh về việc đề nghị của Sở Tài chính tại Văn bản số 554/STC-QLCSG ngày 10/6/2016, trong đó UBND tỉnh giao Sở Tài nguyên và Môi trường “*chủ trì phối hợp với các cơ quan liên quan nghiên cứu nội dung đề nghị của Sở Tài chính tại Văn bản số 554/STC-QLCSG ngày 10/6/2016, đề xuất sửa đổi, bổ sung Quyết định số 01/2015/QĐ-UBND và Quyết định số 02/2015/QĐ-UBND ngày 20/01/2015 của UBND tỉnh Tuyên Quang, bảo đảm theo đúng quy định hiện hành của Nhà nước và phù hợp với thực tế*”.

Tuy nhiên, Văn bản số 1736/UBND-TNMT không thay thế cho trình tự lập đề nghị xây dựng quyết định của UBND tỉnh theo Điều 127 Luật ban hành văn bản quy phạm pháp luật năm 2015, cụ thể như sau:

“1. Cơ quan chuyên môn thuộc Ủy ban nhân dân cấp tỉnh, Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp huyện có trách nhiệm đề nghị xây dựng quyết định của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh.

2. Đề nghị xây dựng quyết định phải nêu rõ tên gọi, sự cần thiết ban hành, đối tượng, phạm vi điều chỉnh, nội dung chính của quyết định, dự kiến thời gian

ban hành, cơ quan chủ trì soạn thảo. Đối với quyết định quy định những vấn đề được giao quy định chi tiết, cơ quan đề xuất phải rà soát văn bản quy phạm pháp luật do cơ quan nhà nước trung ương và nghị quyết của Hội đồng nhân dân cùng cấp để xác định rõ nội dung, phạm vi giao quy định cụ thể.

3. Văn phòng Ủy ban nhân dân cấp tỉnh chủ trì phối hợp với Sở Tư pháp xem xét kiểm tra việc đề nghị ban hành quyết định, báo cáo Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp tỉnh, quyết định”.

Căn cứ vào quy định nêu trên, đề nghị Sở Tài nguyên và Môi trường lập đề nghị xây dựng Quyết định của UBND tỉnh theo đúng quy định.

1.2. Trích yếu dự thảo Quyết định

Trích yếu dự thảo Quyết định quy định “sửa đổi, bổ sung Quyết định số 01/2015/QĐ-UBND ngày 20/01/2015 của UBND tỉnh ban hành Bảng giá đất 05 năm (2015 - 2019) trên địa bàn tỉnh Tuyên Quang” không thống nhất với Điều 1 và nội dung của dự thảo Quyết định quy định “sửa đổi, bổ sung Điều 1 Quyết định số 01/2015/QĐ-UBND...”, đề nghị chỉnh sửa.

1.3. Căn cứ ban hành

Đề nghị bổ sung căn cứ ban hành là “Nghị định số 01/2017/NĐ-CP ngày 06/01/2017 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số nghị định quy định chi tiết thi hành Luật đất đai”.

1.4. Nội dung dự thảo Quyết định

1.4.1. Điều 1, Khoản 2 (sửa đổi, bổ sung điểm c khoản 2)

Khoản này quy định:

“Sửa đổi điểm c khoản 2 như sau:

c) Giá các loại đất: Sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp (quy định tại điểm đ khoản 2 Điều 10 Luật Đất đai, trừ đất thương mại, dịch vụ và đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp trên diện tích đất sông, suối và mặt nước chuyên dùng); Đất sử dụng vào mục đích công cộng (quy định tại điểm e khoản 2 Điều 10 Luật Đất đai); Đất phi nông nghiệp khác (quy định tại điểm k khoản 2 Điều 10 Luật Đất đai); Đất nghĩa trang, nghĩa địa do các tổ chức kinh tế được giao đất thực hiện dự án đầu tư hạ tầng, nghĩa trang, nghĩa địa để chuyển nhượng quyền sử dụng đất gắn với hạ tầng được xác định như sau:

- Tại địa bàn thành phố Tuyên Quang được xác định bằng 60% giá đất ở liền kề hoặc giá đất ở tại vùng lân cận gần nhất (trường hợp không có đất ở liền kề) quy định tại điểm a, điểm b khoản 2 và khoản 4 Điều này.

- Tại địa bàn các huyện: Na Hang, Lâm Bình, Chiêm Hoá, Hàm Yên, Yên Sơn và Sơn Dương được xác định bằng 55% giá đất ở liền kề hoặc giá đất ở tại vùng lân cận gần nhất (trường hợp không có đất ở liền kề) quy định tại điểm a, điểm b khoản 2 và khoản 4 Điều này”.

Quy định nêu trên không phù hợp với quy định tại khoản 2 Điều 3 Nghị định số 01/2017/NĐ-CP ngày 06/01/2017 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số nghị định quy định chi tiết thi hành Luật đất đai quy định bổ sung điểm e vào khoản 3 Điều 11 Nghị định số 44/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 quy định về giá đất, cụ thể như sau:

“e) Đối với đất phi nông nghiệp do cơ sở tôn giáo, tín ngưỡng sử dụng; đất làm nghĩa trang, nghĩa địa; đất phi nông nghiệp khác thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh căn cứ vào giá đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp không phải là đất thương mại, dịch vụ tại khu vực lân cận đã quy định trong bảng giá đất để quy định mức giá đất”.

Theo quy định tại khoản 2 Điều 3 Nghị định số 01/2017/NĐ-CP, khi quy định mức giá đất “Đất phi nông nghiệp khác, đất nghĩa trang, nghĩa địa” phải căn cứ vào “giá đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp không phải là đất thương mại, dịch vụ tại khu vực lân cận đã quy định trong bảng giá đất”, nhưng dự thảo Quyết định quy định mức giá đất “Đất phi nông nghiệp khác, đất nghĩa trang, nghĩa địa” căn cứ vào “giá đất ở liền kề hoặc giá đất ở tại vùng lân cận gần nhất” là chưa phù hợp. Tại điểm đ, khoản 2, Điều 1 Quyết định số 01/2015/QĐ-UBND cũng có nội dung tương tự: “đ) Giá đất xây dựng trụ sở cơ quan, xây dựng công trình sự nghiệp; đất sử dụng vào mục đích quốc phòng, an ninh; đất tôn giáo, tín ngưỡng: Được xác định bằng 100% giá đất ở tại vị trí liền kề hoặc tại vùng lân cận gần nhất (nếu không có đất ở liền kề) đã được quy định tại điểm a, điểm b khoản 2 Điều này)”.

Ngoài ra, theo quy định tại khoản 2 Điều 3 Nghị định số 01/2017/NĐ-CP thì cần phải có Bảng giá đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp không phải là đất thương mại, dịch vụ để làm cơ sở xác định giá một số loại đất khác như: Đất phi nông nghiệp do cơ sở tôn giáo, tín ngưỡng sử dụng; đất làm nghĩa trang, nghĩa địa; đất phi nông nghiệp khác. Nhưng Quyết định số 01/2015/QĐ-UBND chưa quy định bảng giá đất cho loại đất này mà áp dụng tỷ lệ % giá đất ở liền kề hoặc giá đất ở tại vùng lân cận gần nhất.

Từ các vấn đề trên, đề nghị cơ quan soạn thảo nghiên cứu để điều chỉnh, bổ sung cho đúng quy định của pháp luật.

1.4.2. Điều 1, Khoản 5 (sửa đổi, bổ sung khoản 4)

- Dự thảo sửa đổi, bổ sung điểm a, điểm b Khoản 4 Điều 1 Quyết định số 01/2015/QĐ-UBND như sau:

“a) Thửa đất ở liền cạnh đường có độ chênh lệch từ 1,0 mét - đến dưới 2,0 mét so với mặt đường chính tại khu vực thì giá đất được xác định bằng 0,9 lần so với mức giá đất quy định cho các thửa đất cùng vị trí đó.

b) Thửa đất ở liền cạnh đường có độ chênh lệch từ 2,0 mét trở lên so với mặt đường chính tại khu vực thì giá đất được xác định bằng 0,8 lần so với mức giá đất quy định cho các thửa đất cùng vị trí đó”.

Dự thảo Quyết định đưa ra 02 trường hợp thửa đất ở liền cạnh đường có độ chênh lệch “từ 1,0 mét - đến dưới 2,0 mét so với mặt đường chính” và “từ 2,0 mét trở lên so với mặt đường chính” thì giá đất được xác định lần lượt là 0,9 và 0,8 lần so với mức giá đất quy định cho các thửa đất cùng vị trí đó. Tuy nhiên, Tuyên Quang là một tỉnh miền núi, có địa hình nhiều núi, đồi, dốc cao, rất nhiều vị trí thửa đất ở liền cạnh đường có độ chênh lệch rất lớn (trên 2,0 mét) so với mặt đường chính, dự thảo Quyết định chia ra 02 trường hợp nêu trên là chưa phù hợp với thực tế của tỉnh (về nội dung này Hiệp hội Doanh nghiệp nhỏ và vừa đã có Văn bản kiến nghị số 05/BC-HH ngày 17/01/2017 về việc kiến nghị một số vấn đề trong chính sách đất đai trên địa bàn tỉnh Tuyên Quang). Đề nghị cơ quan soạn thảo nghiên cứu, chỉnh sửa cho phù hợp với thực tế, đồng thời tháo gỡ vướng mắc cho doanh nghiệp và người dân.

- Dự thảo sửa đổi, bổ sung điểm c Khoản 4 Điều 1 Quyết định số 01/2015/QĐ-UBND, tại gạch đầu dòng thứ ba quy định như sau:

“c) Thửa đất ở vị trí thấp nhất tại các phường thuộc địa bàn thành phố Tuyên Quang mà không nằm liền kề với khu dân cư hiện có thì xác định giá đất như sau:

- Trường hợp khoảng cách từ thửa đất cần định giá đến thửa đất có nhà ở ngoài cùng của khu dân cư hiện có từ 600 mét đến dưới 1.000 mét, đồng thời cách đường địa giới hành chính xã lân cận tối thiểu từ 500 mét trở lên thì giá đất được xác định bằng 0,5 lần so với mức giá của thửa đất ở tại vị trí thấp nhất quy định tại điểm b khoản 2 Điều này”.

Điểm b khoản 2 Điều 1 Quyết định số 01/2015/QĐ-UBND quy định: “b) Bảng giá đất ở tại đô thị, gồm:

- Giá đất ở đô thị tại địa bàn các huyện (chi tiết có biểu số 07/OĐT-H kèm theo);

- Giá đất đô thị tại thành phố Tuyên Quang (chi tiết có biểu số 07/OĐT-TPTQ kèm theo)”.

Quy định nêu trên không phù hợp với khoản 2 Điều 13 Nghị định số 44/2014/NĐ-CP, cụ thể:

“2. Đất tại khu vực giáp ranh có cùng mục đích sử dụng, khả năng sinh lợi, thu nhập từ việc sử dụng đất tương tự nhau thì quy định mức giá như nhau. Trường hợp có sự khác nhau về các yếu tố nêu trên thì mức giá đất tại khu vực giáp ranh có thể chênh lệch nhưng chênh lệch tối đa không quá 30%”.

2. Ngôn ngữ, kỹ thuật soạn thảo văn bản

Đề nghị cơ quan soạn thảo rà soát lại dự thảo Quyết định để chỉnh sửa thể thức và kỹ thuật trình bày theo quy định tại Chương V (từ Điều 55 đến Điều 81) Nghị định số 34/2016/NĐ-CP (trong đó, lưu ý quy định về trình bày văn bản sửa đổi, bổ sung một số điều tại Điều 77 đến Điều 79).

3. Vấn đề khác

Đề nghị cơ quan soạn thảo rà soát lại toàn bộ dự thảo văn bản đối chiếu với Quyết định số 01/2015/QĐ-UBND và pháp luật hiện hành để chỉnh sửa cho thống nhất trong toàn bộ văn bản.

4. Nhận xét về mức độ đủ điều kiện hay không đủ điều kiện để trình UBND tỉnh

Sau khi chỉnh sửa, bổ sung các nội dung nêu tại Mục 1, 2 và 3 của Báo cáo này dự thảo văn bản mới đủ điều kiện để trình UBND tỉnh theo quy định.

Trên đây là báo cáo thẩm định của Sở Tư pháp về dự thảo Quyết định của Ủy ban nhân dân tỉnh sửa đổi, bổ sung Quyết định số 01/2015/QĐ-UBND ngày 20/01/2015 của UBND tỉnh ban hành Bảng giá đất 05 năm (2015 - 2019) trên địa bàn tỉnh Tuyên Quang./.

Nơi nhận:

- UBND tỉnh (báo cáo);
 - Sở Tài nguyên và Môi trường;
 - Giám đốc Sở;
 - Trang TTĐT STP;
 - Lưu VT, XD&KTVB.
- Loan.4b.

GIÁM ĐỐC



Nguyễn Thị Thược