

Số: 305/BC-STP

Tuyên Quang, ngày 09 tháng 12 năm 2020

## **BÁO CÁO**

### **Kết quả thẩm định dự thảo Quyết định của Ủy ban nhân dân tỉnh về việc quy định hệ số điều chỉnh giá đất năm 2021 trên địa bàn tỉnh Tuyên Quang**

Sở Tư pháp tỉnh Tuyên Quang nhận được Công văn số 1993/STC-QLG&CS ngày 30/11/2020 của Sở Tài chính về việc đề nghị thẩm định dự thảo văn bản quy phạm pháp luật về hệ số điều chỉnh giá đất năm 2021 trên địa bàn tỉnh Tuyên Quang. Sau khi 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 năm 2015; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Tổ chức Chính phủ và Luật Tổ chức chính quyền địa phương năm 2019;

- Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật năm 2015; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật năm 2020;

- 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;

- Luật Đất đai ngày 29/11/2013;

- Nghị định số 44/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định về 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 46/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định về thu tiền thuê đất, thuê mặt nước;

- Nghị định số 135/2016/NĐ-CP ngày 09/9/2016 của Chính phủ về việc sửa đổi, bổ sung các Nghị định quy định về thu tiền sử dụng đất, thu tiền thuê đất, thuê mặt nước;

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

- Nghị định số 123/2017/NĐ-CP ngày 14/11/2017 của Chính phủ về việc sửa đổi, bổ sung một số Nghị định quy định về thu tiền sử dụng đất, thu tiền thuê đất, thuê mặt nước;

- 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 số 76/2014/TT-BTC ngày 16/6/2014 của Bộ Tài chính hướng dẫn một số điều của Nghị định số 45/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ Quy định về thu tiền sử dụng đất;

- Thông tư số 77/2014/TT-BTC ngày 16/6/2014 của 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;

- Thông tư số 332/2016/TT-BTC ngày 26/12/2016 của Bộ Tài chính về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 75/2014/TT-BTC ngày 16/6/2014 của Bộ Tài chính hướng dẫn một số điều của Nghị định số 45/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định về tiền sử dụng đất;

- Thông tư số 333/2016/TT-BTC ngày 26/12/2016 của Bộ Tài chính về việc 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;

- Thông tư số 33/2017/TT-BTNMT ngày 29/9/2017 của Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định chi tiết Nghị định số 01/2017/NĐ-CP ngày 06 tháng 01 năm 2017 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số nghị định quy định chi tiết thi hành Luật đất đai và sửa đổi, bổ sung một số điều của các thông tư hướng dẫn thi hành Luật đất đai;

- Thông tư số 11/2018/TT-BTC ngày 30/01/2018 của Bộ Tài chính về sửa đổi bổ sung một số điều của Thông tư số 77/2014/TT-BTC ngày 16/6/2014 của 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;

- Thông tư số 10/2018/TT-BTC ngày 30/01/2018 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 hướng dẫn một số điều của Nghị định số 45/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ Quy định về thu tiền sử dụng đất;

- Một số văn bản khác có liên quan.

## **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 Ủy ban nhân dân tỉnh quy định chi tiết**

*1.1. Căn cứ ban hành*, đề nghị rà soát để loại bỏ các căn cứ ban hành không phải là văn bản quy phạm pháp luật có hiệu lực pháp lý cao hơn để đảm bảo phù hợp với khoản 1 Điều 61 Nghị định số 34/2016/NĐ-CP “*Căn cứ ban hành văn bản là văn bản quy phạm pháp luật có hiệu lực pháp lý cao hơn đang có hiệu lực hoặc đã được công bố hoặc ký ban hành chưa có hiệu lực nhưng phải có hiệu lực trước hoặc cùng thời điểm với văn bản được ban hành*”; trình bày căn cứ ban hành là văn bản sửa đổi, bổ sung liên sau, cùng khổ với văn bản được sửa đổi, bổ sung.

### **1.2. Hệ số điều chỉnh giá đất**

Hệ số điều chỉnh giá đất tại dự thảo Quyết định được xây dựng đảm bảo căn cứ theo quy định của pháp luật về đất đai, Sở Tài chính đã thực hiện soạn thảo dự thảo Quyết định theo đúng trình tự, thủ tục, gửi đăng tải lấy ý kiến trên Cổng thông tin điện tử tỉnh Tuyên Quang, lấy ý kiến tham gia rộng rãi đối tượng chịu sự tác động và các cơ quan, tổ chức liên quan. Hệ số điều chỉnh giá đất ban hành kèm theo dự thảo Quyết định có một số khu vực, vị trí có hệ số điều chỉnh giá đất tăng (+) hoặc giảm (-) so với Quyết định số 01/2020/QĐ-UBND ngày 15/01/2020, tuy nhiên, hồ sơ gửi thẩm định chưa làm rõ lý do điều chỉnh.

Ngoài ra, qua nghiên cứu hồ sơ gửi Sở Tư pháp thẩm định, đề nghị cơ quan soạn thảo tiếp tục nghiên cứu văn bản tham gia ý kiến của một số cơ quan (*Sở Tài nguyên và Môi trường, Cục thuế tỉnh, Hiệp hội doanh nghiệp tỉnh*) để hoàn thiện dự thảo Quyết định, đặc biệt là việc đảm bảo tính thống nhất giữa hệ số điều chỉnh giá đất tại dự thảo Quyết định này với hệ số điều chỉnh giá đất thuộc do UBND tỉnh phê duyệt làm căn cứ tính tiền bồi thường, giải phóng mặt bằng khi nhà nước thu hồi đất theo điểm b khoản 2 Điều 18 Nghị định số 44/2014/NĐ-CP (*sửa đổi, bổ sung tại Nghị định số 01/2017/NĐ-CP*)<sup>1</sup>.

## **2. Thể thức, kỹ thuật trình bày dự thảo văn bản**

Đề nghị rà soát chỉnh sửa thể thức, kỹ thuật trình bày dự thảo Quyết định cho phù hợp với quy định tại 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.

---

<sup>1</sup> Trường hợp Điểm đ Khoản 4 Điều 114 của Luật Đất đai (tính tiền bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất) đối với dự án có các thửa đất liền kề nhau, có cùng mục đích sử dụng, khả năng sinh lợi và thu nhập từ việc sử dụng đất tương tự nhau hoặc trường hợp tại khu vực thu hồi đất không bảo đảm yêu cầu về thông tin để áp dụng các phương pháp định giá đất quy định tại các khoản 1, 2, 3 và 4 Điều 4 của Nghị định số 44/2014/NĐ-CP để xác định giá đất cụ thể của từng thửa đất.

### **III. Kết luận**

**1.** Đề nghị cơ quan soạn thảo tiếp thu ý kiến thẩm định nêu tại Phần II Báo cáo thẩm định này để hoàn chỉnh hồ sơ dự thảo Quyết định.

**2.** Sau khi hoàn chỉnh theo khoản 1 Mục III Báo cáo này, dự thảo văn bản đủ điều kiện trình Ủy ban nhân dân tỉnh theo quy định.

Trên đây là ý kiến thẩm định của Sở Tư pháp về dự thảo Quyết định của Ủy ban nhân dân tỉnh về việc quy định hệ số điều chỉnh giá đất năm 2021 trên địa bàn tỉnh Tuyên Quang./.

***Nơi nhận:***

- UBND tỉnh (báo cáo);
- Sở Tài chính;
- Trang TTĐT STP;
- Lưu: VT, XDKTTHPL&PBGDPL. Loan.2b.

**GIÁM ĐỐC**

**Nguyễn Thị Thược**