

BÁO CÁO

Kết quả thẩm định (lần 03) dự thảo Quyết định của UBND tỉnh Quy định mức tỷ lệ phần trăm (%) để tính đơn giá thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm không thông qua hình thức đấu giá; đơn giá thuê đất có mặt nước; đơn giá thuê đất đối với xây dựng công trình ngầm trên địa bàn tỉnh Tuyên Quang¹

Sở Tư pháp nhận được Văn bản số 1802/STC-QLG&CS ngày 29/11/2019 của Sở Tài chính về việc đề nghị thẩm định dự thảo văn bản quy phạm pháp luật (lần 3) (*dự thảo Quyết định của UBND tỉnh Quy định mức tỷ lệ phần trăm (%) để tính đơn giá thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm không thông qua hình thức đấu giá; đơn giá thuê đất có mặt nước; đơn giá thuê đất đối với xây dựng công trình ngầm 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 ban hành văn bản quy phạm pháp luật năm 2015;
- Luật đất đai năm 2013;
- 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 (*sau đây viết tắt là Nghị định số 34/2016/NĐ-CP*);
- Nghị định số 46/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ quy định về thu tiền thuê đất, thuê mặt nước; Nghị định số 135/2016/NĐ-CP ngày 09 tháng 9 năm 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 123/2017/NĐ-CP ngày 14 tháng 11 năm 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 77/2014/TT-BTC ngày 16 tháng 6 năm 2014 của Bộ Tài chính hướng dẫn một số điều của Nghị định số 46/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ quy định về thu tiền thuê đất, thuê mặt nước; Thông tư số 333/2016/TT-BTC ngày 26 tháng 12 năm 2016 của Bộ Tài chính về việc sửa

¹ Thẩm định lần 01 tại Báo cáo số 47/BC-STP ngày 20/3/2019; thẩm định lần 02 tại Báo cáo số 74/BC-STP ngày 26/4/2019.

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 11/2018/TT-BTC ngày 30 tháng 01 năm 2018 của Bộ trưởng Bộ Tài chính về sửa đổi Thông tư số 77/2014/TT-BTC ngày 16 tháng 6 năm 2014 của Bộ Tài chính hướng dẫn một số điều của Nghị định số 46/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ quy định về thu tiền thuê đất, thuê mặt nước;

- Quyết định số 94/QĐ-STP ngày 28/01/2019 của UBND tỉnh phê duyệt Danh mục xây dựng Quyết định quy phạm pháp luật năm 2019;

- Một số văn bản, tài liệu khác có liên quan.

II. NỘI DUNG THẨM ĐỊNH (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 quy định chi tiết)

1. Điều 3 (Tỷ lệ phần trăm (%) để tính đơn giá thuê đất; đơn giá thuê đất có mặt nước; đơn giá thuê đất đối với xây dựng công trình ngầm trên địa bàn tỉnh Tuyên Quang)

Điểm b khoản 3 quy định: “b) Đối với đất xây dựng công trình ngầm gắn với phần ngầm công trình xây dựng trên mặt đất mà có phần diện tích xây dựng công trình ngầm vượt ra ngoài phần diện tích đất trên bề mặt có thu tiền thuê đất thì số tiền thuê đất của phần diện tích xây dựng công trình ngầm vượt thêm này được xác định theo quy định tại điểm a khoản này”, đề nghị chỉnh sửa từ “số tiền” thành “đơn giá”.

Lý do: Đảm bảo thống nhất với điểm a khoản 3 Điều này dự thảo Quyết định quy định đơn giá thuê đất (*không quy định số tiền thuê đất*) và phù hợp với khoản 2 Điều 9 Thông tư số 77/2014/TT-BTC ngày 16 tháng 6 năm 2014 của Bộ Tài chính hướng dẫn một số điều của Nghị định số 46/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ quy định về thu tiền thuê đất, thuê mặt nước “2. Đối với đất xây dựng công trình ngầm gắn với phần ngầm công trình xây dựng trên mặt đất mà có phần diện tích xây dựng công trình ngầm vượt ra ngoài phần diện tích đất trên bề mặt có thu tiền thuê đất thì **đơn giá** thuê đất của phần diện tích xây dựng công trình ngầm vượt thêm này được xác định theo quy định tại Khoản 1 Điều này”.

2. Điều 4 (Xử lý chuyển tiếp), quy định:

“1. Đối với trường hợp người sử dụng đất đã được cấp có thẩm quyền cho phép thuê đất, thuê đất xây dựng công trình ngầm, thuê đất có mặt nước, có hợp đồng thuê đất, thuê đất xây dựng công trình ngầm, thuê đất có mặt nước đang trong chu kỳ ổn định đơn giá thuê đất là 05 năm trước ngày Quyết định này có hiệu lực thì tiếp tục được ổn định đơn giá thuê đất cho thời gian còn lại và

không phải xác định đơn giá thuê đất theo mức tỷ lệ phần trăm (%) quy định tại Quyết định này. Khi hết chu kỳ ổn định đơn giá thuê đất 05 năm thì thực hiện theo quy định tại quyết định này.

2. Đối với trường hợp người sử dụng đất đã được cấp có thẩm quyền cho phép thuê đất, thuê đất xây dựng công trình ngầm, thuê đất có mặt nước trước ngày Quyết định này có hiệu lực thi hành, nhưng chưa thực hiện luân chuyển hồ sơ để xác định nghĩa vụ tài chính theo quy định, kể từ ngày Quyết định này có hiệu lực thi hành mới thực hiện luân chuyển hồ sơ để xác định nghĩa vụ tài chính thì việc xác định đơn giá thuê đất theo mức tỷ lệ phần trăm (%) quy định tại các Quyết định về xác định đơn giá thuê đất theo từng thời kỳ. Thời điểm áp dụng Quyết định về xác định đơn giá thuê đất là thời điểm Quyết định cho thuê đất, thuê đất xây dựng công trình ngầm, thuê đất có mặt nước có hiệu lực thi hành”.

Tuy nhiên, khoản 6 Điều 32 Nghị định số 46/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ quy định về thu tiền thuê đất, thuê mặt nước (bổ sung tại khoản 9 Điều 3 Nghị định số 123/2017/NĐ-CP ngày 14 tháng 11 năm 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) quy định:

“6. Đối với các trường hợp được Nhà nước cho thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm và đang trong chu kỳ ổn định đơn giá thuê đất nếu Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định điều chỉnh giảm mức tỷ lệ phần trăm (%) tính đơn giá thuê đất, hệ số điều chỉnh giá đất để hỗ trợ, giải quyết khó khăn doanh nghiệp thì được áp dụng mức tỷ lệ phần trăm (%), hệ số điều chỉnh giá đất sau khi điều chỉnh kể từ ngày Quyết định của Ủy ban dân dân cấp tỉnh có hiệu lực thi hành và cho thời gian còn lại của chu kỳ ổn định đơn giá thuê đất. Khi hết chu kỳ ổn định, thực hiện điều chỉnh đơn giá thuê đất theo chính sách và giá đất tại thời điểm điều chỉnh”.

Qua nghiên cứu nhận thấy đa số mức tỷ lệ phần trăm (%) tính đơn giá thuê đất tại dự thảo Quyết định được **điều chỉnh giảm** so với Quyết định số 21/2014/QĐ-UBND ngày 10/11/2014 của UBND tỉnh về việc ban hành mức tỷ lệ phần trăm (%) để xác định đơn giá thuê đất theo từng khu vực, tuyến đường tương ứng với mục đích sử dụng đất và mức tỷ lệ phần trăm (%) để tính thu tiền thuê đất đối với đất xây dựng công trình ngầm, đất có mặt nước áp dụng trên địa bàn tỉnh Tuyên Quang (sẽ bị dự thảo Quyết định thay thế) như: Toàn bộ mức tỷ lệ phần trăm (%) tính đơn giá thuê đất sử dụng cho mục đích nông nghiệp được điều chỉnh giảm, mức giảm bình quân 0,35% (giảm nhiều nhất đối với đất tại khu vực đô thị là 0,8% (từ 2,5 xuống 1,7), giảm ít nhất đối với các huyện Na Hang, Lâm Bình, các xã vùng sâu vùng xa, vùng núi cao, ... là 0,15% (từ 0,75 xuống 0,6); mức tỷ lệ phần trăm (%) tính đơn giá thuê đất sử dụng sử dụng cho

mục đích sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản, đất nông nghiệp khác giảm tại thành phố Tuyên Quang là 0,3 (từ 1,0 xuống 0,7), các huyện Yên Sơn, Sơn Dương, Hàm Yên, Chiêm Hóa là 0,2 (từ 0,8 xuống 0,6);...

Vì vậy, đề nghị nghiên cứu chỉnh sửa cho phù hợp với khoản 6 Điều 32 Nghị định số 46/2014/NĐ-CP (bổ sung tại khoản 9 Điều 3 Nghị định số 123/2017/NĐ-CP).

3. Thể thức, kỹ thuật trình bày văn bản

Đề nghị rà soát chỉnh sửa thể thức, kỹ thuật trình bày dự thảo văn bản theo quy định của Nghị định số 34/2016/NĐ-CP.

Ngoài ra, đề nghị cơ quan soạn thảo rà soát toàn bộ dự thảo Quyết định đối chiếu với quy định của pháp luật hiện hành để chỉnh sửa đảm bảo tính hợp hiến, hợp pháp, tính thống nhất và tính chính xác của dự thảo Quyết định.

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 UBND tỉnh theo quy định.

Trên đây là báo cáo thẩm định (lần 03) của Sở Tư pháp về dự thảo Quyết định của UBND tỉnh Quy định mức tỷ lệ phần trăm (%) để tính đơn giá thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm không thông qua hình thức đấu giá; đơn giá thuê đất có mặt nước; đơn giá thuê đất đối với xây dựng công trình ngầm trên địa bàn tỉnh Tuyên Quang./.

Nơi nhận:

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

GIÁM ĐỐC

Nguyễn Thị Thược