

Số: **204**/STC-QLG&CS
Về việc đề nghị thẩm định
dự thảo văn bản quy phạm pháp luật

Tuyên Quang, ngày **05** tháng **3** năm 2019

Kính gửi: Sở Tư pháp tỉnh Tuyên Quang.

Căn cứ Luật Đất đai ngày 29 tháng 11 năm 2013;

Căn cứ 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;

Căn cứ 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;

Căn cứ 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;

Căn cứ 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;

Căn cứ Thông tư số 11/2018/TT-BTC ngày 30 tháng 01 năm 2018 của Bộ Tài chính về sửa đổi, bổ sung một số điều của 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;

Căn cứ Thông tư số 333/2016/TT-BTC ngày 26 tháng 12 năm 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;

Căn cứ Quyết định số 94/QĐ-UBND ngày 28/01/2019 của Ủy ban nhân dân tỉnh Tuyên Quang về việc phê duyệt Danh mục xây dựng quyết định quy phạm pháp luật của Ủy ban nhân dân tỉnh năm 2019.

Sau khi có ý kiến tham gia của Sở: Tư pháp, Xây dựng, Thông tin và Truyền thông, Nông nghiệp và Phát triển nông thôn, Giao thông Vận tải, Tài nguyên và Môi trường; Cục Thuế; Mặt trận Tổ quốc Việt Nam tỉnh Tuyên Quang; Hiệp hội Doanh nghiệp tỉnh Tuyên Quang và Ủy ban nhân dân các huyện, thành phố (có biểu tổng hợp ý kiến tham gia kèm theo). Sở Tài chính hoàn chỉnh và đề nghị Sở Tư pháp thẩm định dự thảo văn bản quy phạm pháp luật về việc ban hành quy định mức tỷ lệ phần trăm (%) để xác định đơn giá thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm không thông qua hình thức đấu giá; đơn giá thuê đối với đất xây dựng công trình

ngâm trên địa bàn tỉnh Tuyên Quang, gửi đến Sở Tài chính trước ngày 20/3/2019, để Sở Tài chính hoàn chỉnh trình Ủy ban nhân dân tỉnh xem xét, phê duyệt (có bản dự thảo kèm theo).

Rất mong sự quan tâm phối hợp của Sở Tư pháp, để Sở Tài chính hoàn thành nhiệm vụ. /*ky*

Nơi nhận: *U*

- UBND tỉnh (để biết);
- Như trên (để thẩm định);
- Lưu VT - QLG&CS.

**K/T. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC**



Trương Quốc Khánh

Số: /2019/QĐ-UBND

Tuyên Quang, ngày tháng năm 2019



QUYẾT ĐỊNH

**Về việc quy định mức tỷ lệ phần trăm (%) để xác định đơn giá
thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm không thông qua hình thức đấu giá
và mức đơn giá thuê đối với đất xây dựng công trình ngầm
trên địa bàn tỉnh Tuyên Quang**

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH TUYÊN QUANG

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19 tháng 6 năm 2015;

Căn cứ Luật ban hành văn bản quy phạm pháp luật ngày 22 tháng 6 năm 2015;

Căn cứ Luật Đất đai ngày 29 tháng 11 năm 2013;

Căn cứ 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;

Căn cứ 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;

Căn cứ 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;

Căn cứ 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;

Căn cứ Thông tư số 333/2016/TT-BTC ngày 26 tháng 12 năm 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;

Căn cứ Thông tư số 11/2018/TT-BTC ngày 30 tháng 01 năm 2018 của Bộ Tài chính về sửa đổi, bổ sung một số điều của 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;

Theo đề nghị Giám đốc Sở Tài chính tại Tờ trình số /TTr-STC ngày tháng năm 2019 về việc đề nghị Ủy ban nhân dân ban hành quy định mức tỷ lệ

phần trăm (%) để xác định đơn giá thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm không thông qua hình thức đấu giá và mức đơn giá thuê đối với đất xây dựng công trình ngầm trên địa bàn tỉnh Tuyên Quang,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh

Quyết định này quy định tỷ lệ phần trăm (%) để xác định đơn giá thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm không thông qua hình thức đấu giá và mức đơn giá thuê đất để xây dựng công trình ngầm trên địa bàn tỉnh Tuyên Quang.

Điều 2. Đối tượng áp dụng

a) Tổ chức kinh tế, tổ chức sự nghiệp công lập tự chủ tài chính (đơn vị sự nghiệp công lập tự bảo đảm toàn bộ chi phí hoạt động thường xuyên), đơn vị vũ trang nhân dân, tổ chức nước ngoài có chức năng ngoại giao, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, hộ gia đình, cá nhân được Nhà nước cho thuê đất, thuê mặt nước; công nhận quyền sử dụng đất thuộc trường hợp phải nộp tiền thuê đất theo quy định của Luật Đất đai; Nghị định số 46/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ và các quy định hiện hành của nhà nước có liên quan.

b) Các cơ quan, tổ chức, cá nhân khác có liên quan.

Điều 3. Tỷ lệ % đơn giá thuê đất và đơn giá thuê đất để xây dựng công trình ngầm.

3.1. Tỷ lệ phần trăm (%) để xác định đơn giá thuê đất đối với trường hợp thuê đất trả tiền hàng năm không thông qua hình thức đấu giá, cụ thể như sau:

Số TT	Nội dung	Mức tỷ lệ (%) tính đơn giá thuê đất
1	2	3
I	ĐẤT SỬ DỤNG CHO MỤC ĐÍCH PHI NÔNG NGHIỆP	
1	Đất tại khu vực đô thị	
1.1	Thành phố Tuyên Quang	1,7
1.2	Các huyện.	1,5
2	Đất tại nông thôn	
2.1	Đất tại các vị trí ven trục đường giao thông chính (quốc lộ, tỉnh lộ, huyện lộ) các đầu mối giao thông, khu công nghiệp, khu thương mại, khu du lịch.	
2.1.1	Thành phố Tuyên Quang;	1,5
2.1.2	Các huyện.	1,2
2.2	Đất tại khu vực nông thôn các vị trí còn lại	

Số TT	Nội dung	Mức tỷ lệ (%) tính đơn giá thuê đất
1	2	3
2.2.1	Thành phố Tuyên Quang;	1,0
2.2.2	Các huyện: Yên Sơn, Sơn Dương, Hàm Yên, Chiêm Hóa.	0,8
2.2.3	Các huyện: Na Hang, Lâm Bình.	0,6
3	Đất tại các xã vùng sâu, xa, vùng núi cao, vùng có điều kiện kinh tế - xã hội đặc biệt khó khăn thuộc diện đầu tư chương trình 135 giai đoạn II theo Quyết định của Thủ tướng Chính phủ và Ủy ban nhân dân tỉnh; đất sử dụng làm mặt bằng sản xuất kinh doanh của dự án thuộc lĩnh vực khuyến khích đầu tư, lĩnh vực đặc biệt khuyến khích đầu tư theo quy định của pháp luật.	0,6
II	ĐẤT SỬ DỤNG VÀO MỤC ĐÍCH SẢN XUẤT NÔNG NGHIỆP, LÂM NGHIỆP, NUÔI TRỒNG THỦY SẢN, ĐẤT NÔNG NGHIỆP KHÁC	
1	Thành phố Tuyên Quang	0,7
2	Các huyện: Yên Sơn, Sơn Dương, Hàm Yên, Chiêm Hóa.	0,6
3	Các huyện: Na Hang, Lâm Bình.	0,5
4	Các xã vùng sâu, xa, vùng núi cao, vùng có điều kiện kinh tế - xã hội đặc biệt khó khăn thuộc diện đầu tư chương trình 135 giai đoạn II theo Quyết định của Thủ tướng Chính phủ và Ủy ban nhân dân tỉnh; đất sử dụng làm mặt bằng sản xuất kinh doanh của dự án thuộc lĩnh vực khuyến khích đầu tư, lĩnh vực đặc biệt khuyến khích đầu tư theo quy định của pháp luật.	0,5

3.2. Đơn giá thuê đất để xây dựng công trình ngầm:

a) Đối với đất được Nhà nước cho thuê để xây dựng công trình ngầm (không phải là phần ngầm của công trình xây dựng trên mặt đất):

- Trường hợp thuê đất trả tiền hàng năm, đơn giá thuê đất được xác định bằng 25% đơn giá thuê đất trên bề mặt có cùng mục đích sử dụng.

- Trường hợp thuê đất một lần cho cả thời gian thuê, đơn giá thuê đất trả một lần cho cả thời gian thuê xác định bằng 25% đơn giá thuê đất trên bề mặt với hình thức trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê có cùng mục đích sử dụng và thời hạn sử dụng đất.

b) Đối với đất xây dựng công trình ngầm gắn với phần công trình xây dựng trên mặt đất mà có phần diện tích vượt thêm được xác định theo quy định điểm a, khoản này.

Điều 4. Xử lý chuyển tiếp

1. Đối với trường hợp được cấp có thẩm quyền quyết định cho thuê đất và đang trong thời gian ổn định đơn giá thuê đất theo quy định tại Điều 14 Nghị định số 46/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ trước ngày Quyết định này có hiệu lực

thi hành nhưng đơn giá thuê đất đang nộp cao hơn đơn giá thuê đất tại Quyết định này thì được điều chỉnh lại đơn giá thuê đất theo quy định tại Điều 4 Nghị định số 46/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ nếu người thuê có đề nghị bằng văn bản.

2. Đối với trường hợp người sử dụng đất đã được cấp có thẩm quyền cho phép thuê đất 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 được xác định đơn giá thuê theo tỷ lệ phần trăm (%) quy định tại Quyết định này.

Điều 6. Điều khoản thi hành

1. Giao Giám đốc sở: Tài chính, Tài nguyên và Môi trường; Cục trưởng Cục Thuế tỉnh; Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện, thành phố căn cứ chức năng, nhiệm vụ có trách nhiệm tổ chức thực hiện, hướng dẫn và kiểm tra việc thực hiện Quyết định này.

2. Quyết định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày tháng năm 2019 và thay thế Quyết định số 21/2014/QĐ-UBND ngày 10 tháng 11 năm 2014 của Ủy ban nhân dân tỉnh Tuyên Quang 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.

Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh; Giám đốc các Sở, Thủ trưởng các ban, ngành; Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện, thành phố và các tổ chức, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:

- Văn phòng Chính phủ;
- Bộ Tài nguyên và Môi trường;
- Bộ Kế hoạch và Đầu tư;
- Bộ Tài chính;
- Thường trực Tỉnh ủy;
- Thường trực HĐND tỉnh;
- Đoàn Đại biểu Quốc hội tỉnh;
- Chủ tịch UBND tỉnh;
- Các Phó CT UBND tỉnh;
- Cục KTVBQPPL - Bộ Tư pháp (để kiểm tra);
- Vụ Pháp chế - Bộ Tài chính;
- Vụ Pháp chế - Bộ TN và Môi trường;
- UBMT tổ quốc và các đoàn thể tỉnh;
- Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh;
- Tòa án nhân dân tỉnh;
- Ban Kinh tế NS - HĐND tỉnh;
- Như Điều 4 (Thi hành);
- Sở Tư pháp (tự kiểm tra);
- Các Phó VPUBND tỉnh;
- Phòng tin học và Công báo;
- Báo Tuyên Quang; Đài PTTH tỉnh;
- Cổng thông tin điện tử tỉnh;
- HĐND, UBND huyện, thành phố;
- TP: KT, TH;
- Lưu: VT, ĐC, TC.

(Báo
cáo)

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH**

Phạm Minh Huân

BIỂU TỔNG HỢP

Ý kiến tham gia của một số các cơ quan, đơn vị có liên quan về dự thảo Quyết định của Ủy ban nhân dân tỉnh Tuyên Quang quy định mức tỷ lệ phần trăm (%) để xác định đơn giá thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm không thông qua hình thức đấu giá; đơn giá thuê đất đối với đất xây dựng công trình ngầm; đơn giá thuê đất đối với phần diện tích đất có mặt nước trên địa bàn tỉnh Tuyên Quang.

(Tính đến ngày 05/3/2019)

Ngày 15/01/2019, Sở Tài chính đã có Văn bản số 56/STC-QLCSG về việc đề nghị tham gia ý kiến vào dự thảo Quyết định quy định tỷ lệ phần trăm (%) để xác định đơn giá thuê đất trên địa bàn tỉnh Tuyên Quang. Đến ngày 04/3/2019 Sở Tài chính đã nhận được các ý kiến tham gia của các cơ quan, đơn vị có liên quan, Sở Tài chính tổng hợp những nội dung cụ thể như sau:

1. Hiệp hội Doanh nghiệp tỉnh Tuyên Quang.

Ngày 22/01/2019, Sở Tài chính nhận được Văn bản số 20/CV-HH ngày 21/01/2019 của Hiệp hội Doanh nghiệp tỉnh Tuyên Quang về việc góp ý kiến vào dự thảo Quyết định của Ủy ban nhân dân tỉnh. Hiệp hội Doanh nghiệp tỉnh nhất trí với dự thảo Quyết định của Ủy ban nhân dân tỉnh về quy định mức tỷ lệ % để xác định đơn giá thuê đất theo từng khu vực, tuyến đường tương ứng với mục đích sử dụng đất và tỷ lệ % để tính tiền thuê đất đối với đất xây dựng công trình ngầm, đất có mặt nước trên địa bàn tỉnh Tuyên Quang.

2. Sở Nông nghiệp và Phát triển nông thôn.

Ngày 29/01/2019, Sở Tài chính nhận được Văn bản số 153/SNN-KH ngày 28/01/2019 về việc tham gia ý kiến vào dự thảo quyết định của Ủy ban nhân dân tỉnh. Sở Nông nghiệp nhất trí với dự thảo Quyết định do Sở Tài chính soạn thảo.

3. Ủy ban nhân dân huyện Chiêm Hoá:

Ngày 02/02/2019, Sở Tài chính nhận được Văn bản số 96/UBND-TCKH ngày 28/01/2019 của Ủy ban nhân dân huyện Chiêm Hoá về việc tham gia ý kiến dự thảo Quyết định quy định tỷ lệ % để xác định đơn giá thuê đất trên địa bàn tỉnh Tuyên Quang. Ủy ban nhân dân huyện Chiêm Hoá nhất trí với Dự thảo Quyết định do Sở Tài chính soạn thảo.

4. Ủy ban nhân dân huyện Sơn Dương:

Ngày 11/02/2019, Sở Tài chính nhận được Văn bản số 178/UBND-TCKH ngày 29/01/2019 của Ủy ban nhân dân huyện Sơn Dương về việc tham gia ý kiến dự thảo Quyết định quy định tỷ lệ % để xác định đơn giá thuê đất trên địa bàn tỉnh Tuyên Quang. Ủy ban nhân dân huyện Sơn Dương nhất trí với Dự thảo Quyết định do Sở Tài chính soạn thảo.

5. Cục Thuế:

Ngày 13/02/2019, Sở Tài chính nhận được Văn bản số 102/CT-THNVDT 01/02/2019 của Cục Thuế tỉnh về việc tham gia ý kiến dự thảo Quyết định quy định tỷ lệ % để xác định đơn giá thuê đất trên địa bàn tỉnh Tuyên Quang. Cục Thuế có ý kiến như sau:

1. Cơ bản nhất trí với nội dung dự thảo.
2. Ý kiến tham gia.

Sắp xếp lại phần căn cứ pháp lý cho phù hợp: Sắp xếp văn bản có giá trị pháp lý từ cao đến thấp theo trình tự thời gian.

Sở Tài chính đã tiếp thu và chỉnh sửa vào dự thảo.

6. Sở Thông tin và Truyền thông.

Ngày 14/02/2019, Sở Tài chính nhận được Văn bản số 77/STTTT-KHTC ngày 11/02/2019 về việc tham gia vào ý kiến văn bản. Sở Thông tin và Truyền thông nhất trí với dự thảo Quyết định do Sở Tài chính soạn thảo.

7. Ủy ban Mặt trận Tổ quốc Việt Nam tỉnh Tuyên Quang.

Ngày 15/02/2019, Sở Tài chính nhận được Văn bản số 1763/MTTQ-BTT ngày 15/02/2019 về việc tham gia ý kiến vào dự thảo Quyết định của Ủy ban nhân dân tỉnh. Ban thường trực Ủy ban Mặt trận Tổ Quốc Việt Nam tỉnh Tuyên Quang nhất trí với dự thảo Quyết định do Sở Tài chính soạn thảo.

8. Ủy ban nhân dân thành phố Tuyên Quang:

Ngày 21/02/2019, Sở Tài chính nhận được Văn bản số 258/UBND-TCKH ngày 19/02/2019 của Ủy ban nhân dân thành phố Tuyên Quang về việc tham gia ý kiến dự thảo văn bản. Ủy ban nhân dân thành phố nhất trí với dự thảo Quyết định do Sở Tài chính soạn thảo.

9. Ủy ban nhân dân huyện Yên Sơn.

Ngày 21/02/2019, Sở Tài chính nhận được Văn bản số 185/UBND-TC ngày 18/02/2019 của Ủy ban nhân dân huyện Yên Sơn về việc tham gia ý kiến dự thảo Quyết định quy định tỷ lệ % để xác định đơn giá thuê đất trên địa bàn tỉnh Tuyên Quang. Ủy ban nhân dân huyện Yên Sơn nhất trí với dự thảo Quyết định do Sở Tài chính soạn thảo.

10. Ủy ban nhân dân huyện Lâm Bình.

Ngày 25/02/2019, Sở Tài chính nhận được Văn bản số 99/UBND-TC ngày 21/02/2019 về việc tham gia ý kiến dự thảo Quyết định quy định tỷ lệ % để xác định đơn giá thuê đất trên địa bàn tỉnh Tuyên Quang. Ủy ban nhân dân huyện Lâm Bình nhất trí với dự thảo Quyết định do Sở Tài chính soạn thảo.

11. Ủy ban nhân dân huyện Hàm Yên

Ngày 25/02/2019, Sở Tài chính nhận được Văn bản số 197/CV-UBND ngày 20/02/2019 về việc tham gia ý kiến dự thảo Quyết định quy định tỷ lệ % để xác định đơn giá thuê đất trên địa bàn tỉnh Tuyên Quang. Ủy ban nhân dân huyện Hàm Yên nhất trí với dự thảo Quyết định do Sở Tài chính soạn thảo.

12. Sở Giao thông vận tải:

Ngày 25/02/2019, Sở Tài chính nhận được Văn bản số 233/SGTVT-KHTC ngày 20/02/2019 của Sở Giao thông vận tải về việc tham gia ý kiến dự thảo Quyết định của Ủy ban nhân dân tỉnh. Sở Giao thông vận tải có ý kiến như sau:

- Nhất trí với bố cục và nội dung dự thảo Quyết định.

- Ý kiến tham gia: đề nghị Sở Tài chính nghiên cứu làm rõ nội dung sau: Trích yếu dự thảo Quyết định “*về việc quy định mức tỷ lệ phần trăm (%) để xác định...và mức đơn giá thuê đất đối với đất xây dựng công trình ngầm, đất có mặt nước trên địa bàn tỉnh Tuyên Quang*” và tại Điều 3: “*...và mức tỷ lệ phần trăm (%) để thu tiền thuê đất đối với công trình ngầm, đất có mặt nước trên địa bàn tỉnh Tuyên Quang*” có được hiểu là mức đơn giá như trích yếu không?

Sở Tài chính đã tiếp thu và chỉnh sửa vào dự thảo.

13. Sở Xây dựng

Ngày 01/3/2019, Sở Tài chính nhận được Văn bản số 232/SXD-KT&VLXD ngày 27/02/2019 về việc tham gia ý kiến vào dự thảo Quyết định quy định tỷ lệ phần trăm (%) để xác định đơn giá thuê đất trên địa bàn tỉnh Tuyên Quang. Sở Xây dựng nhất trí với dự thảo Quyết định do Sở Tài chính soạn thảo.

14. Sở Tài nguyên và Môi trường

Ngày 01/3/2019, Sở Tài chính nhận được Văn bản số 169/STNMT-CCĐĐ ngày 27/02/2019 của Sở Tài nguyên và Môi trường về việc tham gia ý kiến dự thảo Quyết định của Ủy ban nhân dân tỉnh quy định mức tỷ lệ phần trăm (%) để xác định đơn giá thuê đất và mức đơn giá thuê đất đối với đất xây dựng công trình ngầm, đất có mặt nước trên địa bàn tỉnh Tuyên Quang. Sở Tài nguyên có ý kiến như sau:

1. Cơ bản nhất trí với nội dung dự thảo Quyết định.
2. Ý kiến tham gia:

- Đề nghị sửa nội dung mục III tại Điều 3 thành “ đơn giá thuê đất để xây dựng công trình ngầm (không phải là phần ngầm của công trình xây dựng trên mặt đất) được xác định bằng 25% đơn giá thuê đất trên bề mặt với hình thức thuê đất trả tiền hàng năm có cùng mục đích sử dụng hoặc đơn giá thuê đất trên bề mặt với hình thức thuê đất trả tiền một lần cho cả thời gian thuê có cùng mục đích sử dụng và thời hạn sử dụng đất”.

Sở Tài chính tiếp thu và sửa trực tiếp vào dự thảo Quyết định.

- Đề nghị bỏ quy định tại mục IV Điều 3 của dự thảo Quyết định.

Nội dung này Sở Tài chính đã tiếp thu và sửa vào dự thảo Quyết định.

- Đề nghị quy định nội dung chuyển tiếp theo hướng:

+ “Đối với trường hợp được cấp có thẩm quyền quyết định cho thuê đất và đang trong thời gian ổn định đơn giá thuê đất theo quy định tại Điều 14 Nghị định số 46/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ trước ngày Quyết định này có hiệu lực thi hành thì áp dụng Quyết định số 21/2014/QĐ-UBND ngày 10/11/2014 của Ủy ban nhân dân tỉnh Tuyên Quang 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 để làm căn cứ xác định đơn giá thuê đất”.

+ Đối với trường hợp được cấp có thẩm quyền quyết định cho thuê đất sau ngày quyết định này có hiệu lực thi hành thì áp dụng quy định tại Quyết định này để làm căn cứ xác định đơn giá thuê đất”.

Sở Tài chính tiếp thu và sửa vào dự thảo Quyết định.

- Đề nghị Sở Tài chính bổ sung thêm nội dung đánh giá việc thực hiện Quyết định số 21/2014/QĐ-UBND ngày 10/11/2014 của Ủy ban nhân dân tỉnh Tuyên Quang và bổ sung cơ sở đề xuất xây dựng mức tỷ lệ phần trăm (%) để xác định đơn giá thuê đất (giảm hơn so với Quyết định số 21/2014/QĐ-UBND ngày 10/11/2014 của UBND tỉnh Tuyên Quang) như trong dự thảo.

Nội dung này Sở Tài chính xin tiếp thu, không trình bày tại dự thảo Quyết định, sẽ trình bày trực tiếp trong Tờ trình Ủy ban nhân dân tỉnh.

15. Sở Tư pháp

Ngày 18/02/2019, Sở Tài chính nhận được Văn bản số 117/STP-XD&KTVB ngày 15/02/2019 của Sở Tư pháp về việc tham gia ý kiến dự thảo Quyết định của Ủy ban nhân dân tỉnh quy định tỷ lệ phần trăm (%) để xác định đơn giá thuê đất trên địa bàn tỉnh Tuyên Quang. Sở Tư pháp có ý kiến như sau:

“1. Đề nghị chỉnh sửa tên (trích yếu) dự thảo Quyết định cho phù hợp với phạm vi điều chỉnh của dự thảo Quyết định.

2. Điều 3

2.1. Đề nghị bổ sung tên Điều 3

Mục I (đất sử dụng cho mục đích phi nông nghiệp)

- Đề nghị chỉnh sửa tên Mục I thành “ *Tỷ lệ phần trăm (%) để xác định đơn giá thuê đất trả tiền hàng năm không thông qua hình thức đấu giá đối với đất sử dụng cho mục đích phi nông nghiệp*”.

- Mục này quy định mức tỷ lệ phần trăm (%) để xác định đơn giá thuê đất đối với đất sử dụng cho mục đích phi nông nghiệp theo từng khu vực. Tuy nhiên, điểm a khoản 1 Điều 4 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 quy định: “...*Mức tỷ lệ phần trăm (%) do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ban hành cụ thể theo từng khu vực, tuyến đường tương ứng với từng mục đích sử dụng đất và công bố công khai trong quá trình triển khai thực hiện*”.

Khoản 2 Điều 9 Thông tư số 28/2014/TT-BTNMT ngày 02/6/2014 của Bộ Tài nguyên và Môi trường Quy định về thống kê, kiểm kê đất đai và lập bản đồ hiện trạng sử dụng đất như sau:

“2. Nhóm đất phi nông nghiệp, bao gồm:

a) Đất ở gồm đất ở tại nông thôn, đất ở tại đô thị;

b) Đất xây dựng trụ sở cơ quan;

c) Đất quốc phòng;

d) Đất an ninh;

đ) Đất xây dựng công trình sự nghiệp gồm đất xây dựng trụ sở của tổ chức sự nghiệp; đất xây dựng cơ sở văn hóa; đất xây dựng cơ sở dịch vụ xã hội; đất xây dựng cơ sở y tế; đất xây dựng cơ sở giáo dục và đào tạo; đất xây dựng cơ sở thể dục thể thao; đất xây dựng cơ sở khoa học và công nghệ; đất xây dựng cơ sở ngoại giao và đất xây dựng công trình sự nghiệp khác;

e) Đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp gồm đất khu công nghiệp; đất cụm công nghiệp; đất khu chế xuất; đất thương mại, dịch vụ; đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp; đất sử dụng cho hoạt động khoáng sản; đất sản xuất vật liệu xây dựng, làm đồ gốm;

g) Đất sử dụng vào mục đích công cộng gồm đất giao thông; đất thủy lợi; đất có di tích lịch sử - văn hóa; đất danh lam thắng cảnh; đất sinh hoạt cộng đồng; đất khu vui chơi, giải trí công cộng; đất công trình năng lượng; đất công trình bưu chính, viễn thông; đất chợ; đất bãi thải, xử lý chất thải; đất công trình công cộng khác;

h) Đất cơ sở tôn giáo;

i) Đất cơ sở tín ngưỡng;

k) Đất làm nghĩa trang, nghĩa địa, nhà tang lễ, nhà hỏa táng;

l) Đất sông, ngòi, kênh, rạch, suối;

m) Đất có mặt nước chuyên dùng;

n) Đất phi nông nghiệp khác”.

Căn cứ vào khoản 2 Điều 9 Thông tư số 28/2014/TT-BTNMT thì tùy theo mục đích sử dụng đất mà nhóm đất phi nông nghiệp bao gồm nhiều loại khác nhau. Vì vậy, việc xác định mức tỷ lệ phần trăm (%) tại Mục này chưa căn cứ vào “từng mục đích sử dụng đất” là chưa hợp lý, chưa đầy đủ, đề nghị nghiên cứu, chỉnh sửa.

2.3. Mục II (Đất sử dụng vào mục đích sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản, đất nông nghiệp khác), đề nghị chỉnh sửa tên Mục II thành “Tỷ lệ phần trăm (%) để xác định đơn giá thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm không thông qua hình thức đấu giá đối với đất sử dụng vào mục đích sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản, đất nông nghiệp khác”.

2.4. Mục III (Đơn giá thuê đất để xây dựng công trình ngầm) quy định: “Đơn giá thuê đất xây dựng công trình ngầm (không phải là phần ngầm của công trình xây dựng trên mặt đất) được xác định bằng 25% đơn giá thuê đất trên bề mặt đối với loại đất có cùng mục đích sử dụng đất thuê tại Mục I, II nêu trên”.

Tuy nhiên, theo quy định tại khoản 1 Điều 5 Nghị định số 46/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định về thu tiền thuê đất, thuê mặt nước:

“1. Đối với đất được Nhà nước cho thuê để xây dựng công trình ngầm (không phải là phần ngầm của công trình xây dựng trên mặt đất) theo quy định Luật Đất đai, tiền thuê đất được xác định như sau:

a) Trường hợp thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm, đơn giá thuê đất không quá 30% đơn giá thuê đất trên bề mặt với hình thức thuê đất trả tiền, thuê đất hàng năm có cùng mục đích sử dụng.

b) Trường hợp thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê, đơn giá thuê đất trả một lần cho cả thời gian thuê không quá 30% đơn giá thuê đất trên bề mặt với hình thức thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê có cùng mục đích sử dụng và thời hạn sử dụng đất.

c) Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định mức đơn giá thuê đất xây dựng công trình ngầm tại Điểm a, Điểm b Khoản này phù hợp với thực tế tại địa phương”.

Khoản 1 Điều 9 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 quy định: “1. Căn cứ quy định tại Khoản 1 Điều 5 Nghị định số 46/2014/NĐ-CP, Sở Tài chính phối hợp với các cơ quan có liên quan xây dựng và trình Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ban hành quy định mức đơn giá đất xây dựng công trình ngầm không gắn với công trình xây dựng trên

mặt đất có mục đích kinh doanh phù hợp với điều kiện kinh tế xã hội của địa phương”.

Như vậy, khoản 1 Điều 5 Nghị định số 46/2014/NĐ-CP và khoản 1 Điều 9 Thông tư số 77/2014/TT-BTC phân cấp cho UBND tỉnh quy định mức đơn giá đất xây dựng công trình ngầm, bao gồm cả trường hợp thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm (*điểm a khoản 1 Điều 5*) và thuê đất trả tiền thuê đất một lần (*điểm b khoản 1 Điều 5*) nhưng Mục III Điều này chưa nêu rõ mức đơn giá (bằng 25% đơn giá thuê đất trên bề mặt) được áp dụng trong trường hợp nào. Mặt khác, việc dẫn chiếu áp dụng “*bằng 25% đơn giá thuê đất trên bề mặt đối với loại đất có cùng mục đích sử dụng đất thuê tại Mục I, II nêu trên*” chỉ phù hợp trong trường hợp thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm, chưa phù hợp trong trường hợp thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê. Từ các vấn đề trên, đề nghị nghiên cứu, chỉnh sửa cho phù hợp. Đồng thời, chỉnh sửa tương tự đối với Mục IV (*Đơn giá thuê đất có mặt nước thuộc nhóm đất quy định tại Điều 10 Luật Đất đai*).

3. Điều 4 (Tổ chức thực hiện), đề nghị gộp với Điều 6 (Hiệu lực thi hành) và chỉnh sửa tên Điều thành “*Điều khoản thi hành*”.

4. Điều 5 (Xử lý chuyển tiếp) - Đề nghị tham khảo quy định tại khoản 1 Điều 8 Thông tư số 77/2014/TT-BTC1 để bổ sung trường hợp dự án thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm trước ngày Quyết định này có hiệu lực thi hành và đang trong thời gian ổn định đơn giá thuê đất nhưng đơn giá thuê đất đang nộp cao hơn đơn giá thuê đất quy định tại Quyết định này thì được thực hiện điều chỉnh lại đơn giá thuê đất theo quy định tại Điều 4 Nghị định số 46/2014/NĐ-CP nếu người thuê đất có đề nghị bằng văn bản. - Đề nghị bổ sung quy định chuyển tiếp đối với trường hợp chưa có quyết định cho thuê đất, hợp đồng thuê đất nhưng đang sử dụng đất vào mục đích thuộc đối tượng phải thuê đất theo quy định của Luật Đất đai năm 2013 thuộc khoản 4 Điều 14 Nghị định số 46/2014/NĐ-CP.

5. Thể thức, kỹ thuật soạn thảo văn bản

Đề nghị rà soát chỉnh sửa lỗi chính tả, thể thức, kỹ thuật trình bày dự thảo văn bản theo quy định 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”.

Sở Tài chính tiếp thu ý kiến của Sở Tư pháp và chỉnh sửa trực tiếp vào dự thảo Quyết định.

16. Ủy ban nhân dân huyện Hàm Yên.

Ngày 04/3/2019, Sở Tài chính nhận được Văn bản số 135/CV-UBND ngày 28/01/2019 của Ủy ban nhân dân huyện Hàm Yên về việc tham gia ý kiến vào dự thảo Quyết định quy định tỷ lệ phần trăm (%) để xác định đơn giá thuê đất trên địa bàn tỉnh Tuyên Quang. Ủy ban nhân dân huyện Hàm Yên nhất trí với dự thảo Quyết định do Sở Tài chính soạn thảo./.

Số: /TTr- STC

Tuyên Quang, ngày tháng năm 2019

DỰ THẢO

TỜ TRÌNH

**Về việc đề nghị Ủy ban nhân dân tỉnh xem xét ra
Quyết định quy định mức tỷ lệ phần trăm (%) để xác định đơn giá
thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm không thông qua hình thức đấu giá
và mức đơn giá thuê đối với đất xây dựng công trình ngầm
trên địa bàn tỉnh Tuyên Quang**

Căn cứ Luật Đất đai ngày 29 tháng 11 năm 2013;

Căn cứ 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;

Căn cứ 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;

Căn cứ 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;

Căn cứ 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;

Căn cứ Thông tư số 333/2016/TT-BTC ngày 26 tháng 12 năm 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;

Căn cứ Thông tư số 11/2018/TT-BTC ngày 30 tháng 01 năm 2018 của Bộ Tài chính về sửa đổi, bổ sung một số điều của 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;

Sau khi có ý kiến thẩm định của Sở Tư pháp tại Báo cáo số /BC-STP ngày / /2019 về việc báo cáo kết quả thẩm định dự thảo Quyết định quy định mức tỷ lệ phần trăm (%) để xác định đơn giá thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm không thông qua hình thức đấu giá và mức đơn giá thuê đối với đất xây dựng công

trình ngầm trên địa bàn tỉnh Tuyên Quang và các Văn bản tham gia ý kiến của các Sở: Tư pháp, Xây dựng, Thông tin và Truyền thông, Nông nghiệp và Phát triển nông thôn, Giao thông Vận tải, Tài nguyên và Môi trường; Cục Thuế; Mặt trận Tổ quốc Việt Nam tỉnh Tuyên Quang; Hiệp hội Doanh nghiệp tỉnh Tuyên Quang và Ủy ban nhân dân các huyện, thành phố.

Sở Tài chính đã hoàn chỉnh Dự thảo, trình Ủy ban nhân dân tỉnh xem xét Quyết định quy định mức tỷ lệ phần trăm (%) để xác định đơn giá thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm không thông qua hình thức đấu giá và mức đơn giá thuê đối với đất xây dựng công trình ngầm trên địa bàn tỉnh Tuyên Quang. Tài liệu gửi theo Tờ trình này bao gồm:

1- Dự thảo Quyết định của Ủy ban nhân dân tỉnh về việc quy định mức tỷ lệ phần trăm (%) để xác định đơn giá thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm không thông qua hình thức đấu giá và mức đơn giá thuê đối với đất xây dựng công trình ngầm trên địa bàn tỉnh Tuyên Quang.

2- Báo cáo số /BC-STP ngày / /2019 của Sở Tư pháp.

3- Biên bản làm việc ngày 10/01/2019 của liên cơ quan: Sở Tài chính, Sở Xây dựng, Sở Nông nghiệp và phát triển nông thôn, Sở Tài nguyên và Môi trường, Sở Tư pháp, Sở Giao thông Vận tải, Cục Thuế tỉnh Tuyên Quang, Ủy ban nhân dân các huyện, thành phố và Hiệp hội Doanh nghiệp tỉnh Tuyên Quang.

4- Biểu tổng hợp ý kiến tham gia của một số các cơ quan, đơn vị có liên quan.

5- Biểu tổng hợp tỷ lệ % để xác định đơn giá thuê đất tham khảo một số tỉnh; Biểu so sánh mức tỷ lệ phần trăm (%) để xác định đơn giá thuê đất quy định tại Quyết định số 21/2014/QĐ-UBND ngày 10/11/2014 của Ủy ban nhân dân tỉnh Tuyên Quang với dự kiến mức tỷ lệ % để xác định đơn giá thuê đất trong dự thảo Quyết định.

Sở Tài chính kính trình Ủy ban nhân dân tỉnh xem xét, phê duyệt./.

Nơi nhận:

- Như trên (Đề trình);
- Lưu VT - QL&CS.

**KT.GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC**

Trương Quốc Khánh