

Số: /BC-STP

Hà Tĩnh, ngày tháng 11 năm 2024

BÁO CÁO THẨM ĐỊNH

Dự thảo Quyết định quy định tỷ lệ phần trăm để tính đơn giá thuê đất, đơn giá thuê đất để xây dựng công trình ngầm, đơn giá thuê đất đối với đất có mặt nước trên địa bàn tỉnh Hà Tĩnh

Kính gửi:

- Ủy ban nhân dân tỉnh;
- Sở Tài chính.

Thực hiện Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật 2015, Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật 2020, Nghị định số 34/2016/NĐ-CP ngày 14/5/2016, Nghị định số 154/2020/NĐ-CP ngày 31/12/2020 và Nghị định số 59/2024/NĐ-CP ngày 25/5/2024 của Chính phủ; theo đề nghị của Sở Tài chính tại Văn bản số 5037/STC-GCS&TCĐN ngày 05/11/2024, trên cơ sở nghiên cứu hồ sơ gửi thẩm định và các văn bản pháp luật liên quan, Sở Tư pháp báo cáo kết quả thẩm định như sau:

I. NỘI DUNG THẨM ĐỊNH

1. Thẩm quyền và trình tự, thủ tục xây dựng văn bản

- Về thẩm quyền

Đây là nội dung giao UBND tỉnh quy định chi tiết được nêu tại điểm a khoản 1 Điều 26¹, điểm c khoản 2 Điều 27², khoản 3 Điều 28³, khoản 1 Điều 44⁴, khoản 1 Điều 48⁵ Nghị định số 103/2024/NĐ-CP. Do đó, việc UBND tỉnh ban hành Quyết định quy định mức tỷ lệ phần trăm để tính đơn giá thuê đất, đơn giá thuê đất để xây dựng công trình ngầm, đơn giá thuê đất đối với đất có mặt nước là đảm bảo đúng thẩm quyền theo các quy định trên và quy định tại khoản 1 Điều 28 Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật.

¹ Căn cứ vào thực tế địa phương, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định mức tỷ lệ phần trăm (%) tính đơn giá thuê đất theo từng khu vực, tuyến đường tương ứng với từng mục đích sử dụng đất sau khi xin ý kiến của Hội đồng nhân dân cùng cấp.

² Căn cứ vào thực tế địa phương, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định cụ thể mức đơn giá thuê đất quy định tại điểm a, điểm b khoản này sau khi xin ý kiến của Hội đồng nhân dân cùng cấp.

³ Căn cứ vào thực tế địa phương, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định cụ thể mức đơn giá thuê đất quy định tại khoản 2 Điều này sau khi xin ý kiến của Hội đồng nhân dân cùng cấp.

⁴ Ủy ban nhân dân tỉnh ban hành mức tỷ lệ (%) để tính đơn giá thuê đất, mức tỷ lệ (%) thu đối với đất xây dựng công trình ngầm, mức tỷ lệ (%) thu đối với đất có mặt nước làm căn cứ để tính tiền thuê đất.

⁵ UBND cấp tỉnh quy định mức tỷ lệ (%) cụ thể để xác định đơn giá thuê đất; mức tỷ lệ (%) để tính tiền thuê đối với đất xây dựng công trình ngầm, công trình ngầm nằm ngoài phân không gian sử dụng đất đã xác định cho người sử dụng đất, đất có mặt nước.

- Về trình tự, thủ tục xây dựng văn bản

Việc tham mưu ban hành Quyết định này đã được Chủ tịch UBND tỉnh đồng ý chủ trương tại Văn bản số 5956/UBND-NL ngày 07/10/2024; được đăng tải lấy ý kiến trên Cổng Thông tin điện tử tỉnh, tổ chức lấy ý kiến đối tượng chịu sự tác động trực tiếp của văn bản và các cơ quan, tổ chức có liên quan để hoàn thiện gửi Sở Tư pháp thẩm định.

2. Nội dung dự thảo

- Theo trách nhiệm được giao tại khoản 1 Điều 44, khoản 1 Điều 48 Nghị định số 103/2024/NĐ-CP thì UBND tỉnh quy định về **mức tỷ lệ phần trăm** để tính đơn giá thuê đất, **mức đơn giá** thuê đất để xây dựng công trình ngầm, **mức đơn giá** thuê đất đối với đất có mặt nước. Do đó, đề nghị sửa tên quyết định, tên các Điều 3, 4, 5 để phù hợp với nội dung được giao.

- Tại Điều 1 về phạm vi điều chỉnh, để đảm bảo tính ngắn gọn, lô gíc của văn bản, đề nghị sửa thành như sau:

“Quyết định này quy định cụ thể một số nội dung của Nghị định số 103/2024/NĐ-CP gồm:

1. Mức tỷ lệ phần trăm để tính đơn giá thuê đất theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 26.

2. Mức đơn giá thuê đất 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 tại điểm c khoản 2 Điều 27.

3. Mức đơn giá thuê đất đối với đất có mặt nước theo quy định tại khoản 3 Điều 28.”

- Về đối tượng áp dụng, Điều 2 dự thảo đang quy định như đối tượng áp dụng của Nghị định số 103/2024/NĐ-CP. Tuy nhiên, phạm vi điều chỉnh của Nghị định số 103/2024/NĐ-CP còn quy định về tiền sử dụng đất, do đó đề nghị sửa đối tượng áp dụng cho phù hợp với phạm vi điều chỉnh của Quyết định này.

- Tại khoản 1 Điều 3 dự thảo:

+ Dự thảo đang thống kê một số tuyến đường có khả năng sinh lợi đặc biệt ở thành phố Hà Tĩnh. Tuy nhiên, đề nghị bổ sung giải trình trong tờ trình cơ sở để lựa chọn các tuyến đường này. Ngoài ra, hiện nay một số tuyến đường của thành phố cũng có những lợi thế để kinh doanh, dịch vụ như Hải Thượng Lãn Ông, Vũ Quang, Nguyễn Huy Tự, Lý Tự Trọng...nhưng dự thảo chưa đề cập đến. Do đó, đề nghị cơ quan soạn thảo xem xét thêm vấn đề này.

Đồng thời, dự thảo đang dự kiến các vị trí còn lại của thành phố Hà Tĩnh là 1,1%. Tuy nhiên, thời gian tới sẽ có một số xã nhập vào địa bàn thành phố mà khả năng sinh lợi của các tuyến đường ở các xã, phường hiện tại với các xã sắp

sáp nhập là khác nhau (ví dụ các xã Đình Bàn, Thạch Lạc sẽ khác với các xã Thạch Hưng, Đồng Môn). Do đó, đề nghị cơ quan soạn thảo xem xét.

+ Tên khoản “*quy định tỷ lệ phần trăm để tính đơn giá thuê đất đối với địa bàn các huyện, thành phố, thị xã*” nhưng trong nội dung chỉ mới quy định cho thành phố Hà Tĩnh, thị xã Hồng Lĩnh và thị xã Kỳ Anh chứ chưa có quy định địa bàn các huyện, trong khi trên thực tế ở các huyện cũng có những vị trí bám mặt tiền ở các tuyến đường trung tâm của huyện và cũng có lợi thế sử dụng đất làm mặt bằng sản xuất kinh doanh dịch vụ. Do đó, đề nghị xem xét quy định bổ sung.

+ Tại địa bàn thị xã Kỳ Anh, đề nghị tách ra các vị trí bám mặt tiền các đường có khả năng sinh lợi hơn và các vị trí khác còn lại, tương tự như thị xã Hồng Lĩnh để đảm bảo sự tương đồng trong xây dựng chính sách đối với các địa phương tương đồng nhau.

- Theo quy định tại điểm b khoản 1 Điều 26 Nghị định số 103/2024/NĐ-CP thì “*Giá đất để tính tiền thuê đất là giá đất trong Bảng giá đất*”. Hiện nay, Sở Tài nguyên và Môi trường đã trình UBND tỉnh đề nghị “*đồng ý chủ trương giao Sở Tài nguyên và Môi trường chủ trì, phối hợp các sở, ngành, đơn vị liên quan tham mưu điều chỉnh Bảng giá đất năm 2020 trên địa bàn tỉnh, báo cáo UBND tỉnh để trình Hội đồng nhân dân tỉnh thông qua tại kỳ họp cuối năm 2024*”. Sau khi bảng giá đất được điều chỉnh thì giá đất ở một số khu vực sẽ có sự thay đổi dẫn đến tỷ lệ % đơn giá thuê đất cũng khác. Do đó, đề nghị cơ quan soạn thảo lấy thêm ý kiến của Sở Tài nguyên và Môi trường về vấn đề này (Sở Tài nguyên và Môi trường chưa có ý kiến liên quan đến bảng giá đất) để từ đó xây dựng mức tỷ lệ % tính đơn giá thuê đất phù hợp nhất.

Mặt khác, dự thảo đang kế thừa mức tỷ lệ % quy định tại Quyết định số 22/2020/QĐ-UBND ngày 31/8/2020 của UBND tỉnh quy định tỷ lệ phần trăm (%) tính đơn giá thuê đất, đơn giá thuê đất để xây dựng công trình ngầm, đơn giá thuê đất có mặt nước trên địa bàn tỉnh Hà Tĩnh, đến nay đã 5 năm thực hiện. Do đó, đề nghị đánh giá tình hình phát triển kinh tế - xã hội của tỉnh trong thời gian qua để xem xét tính hợp lý của việc kế thừa mức tỷ lệ % được ban hành từ năm 2020.

- Tại khoản 2 Điều 6 dự thảo quy định “*các trường hợp đã có quyết định cho thuê đất của cấp có thẩm quyền từ ngày 01/8/2024 đến trước ngày Quyết định này có hiệu lực thi hành mà chưa xác định đơn giá thuê đất thì áp dụng mức tỷ lệ % tại Điều 3 Quy định này để xác định đơn giá thuê đất*”. Tuy nhiên, ngoài tỷ lệ % tính đơn giá thuê đất đối với trường hợp thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm không thông qua hình thức đấu giá tại Điều 3 thì còn có đơn giá thuê đất để xây dựng công trình ngầm tại Điều 4, đơn giá thuê đất có mặt nước tại Điều 5. Do đó, đề nghị sửa thành “**áp dụng mức tỷ lệ % tại Điều 3, Điều 4, Điều 5 Quy định này**”.

- Tại Điều 7, đề nghị chuyển nội dung khoản 2 sang Điều 1 về phạm vi điều chỉnh; sửa khoản 3 thành “*Quyết định này thay thế Quyết định số*

22/2020/QĐ-UBND ngày 31/8/2020 của UBND tỉnh quy định tỷ lệ phần trăm (%) tính đơn giá thuê đất, đơn giá thuê đất xây dựng công trình ngầm, đơn giá thuê đất có mặt nước trên địa bàn tỉnh Hà Tĩnh”.

3. Ngôn ngữ và kỹ thuật trình bày văn bản

Cơ bản phù hợp với Nghị định số 34/2016/NĐ-CP, Nghị định số 154/2020/NĐ-CP và Nghị định số 59/2024/NĐ-CP. Ngoài ra, đề nghị:

+ Tại dự thảo Quyết định, thống nhất cách ghi ngày tháng năm ban hành văn bản (dự thảo đang ghi Luật Đất đai ngày 18 tháng 01 năm 2024 nhưng các văn bản khác đang ghi ngày/tháng/năm (19/6/2015, 22/6/2015, 30/7/2024)); sửa tháng tại phần địa danh, ngày tháng năm ban hành văn bản.

+ Tại dự thảo Tờ trình, bổ sung vào mục I.2 nội dung quy định tại khoản 1 Điều 44 Nghị định số 103/2024/NĐ-CP, vì khoản này có giao “*UBND cấp tỉnh quy định mức tỷ lệ (%) cụ thể để xác định đơn giá thuê đất; mức tỷ lệ (%) để tính tiền thuê đối với đất xây dựng công trình ngầm, công trình ngầm nằm ngoài phần không gian sử dụng đất đã xác định cho người sử dụng đất, đất có mặt nước*”.

II. KẾT LUẬN

Dự thảo Quyết định sau khi xem xét, sửa các nội dung tại mục 2 và mục 3 Phần I Báo cáo này đủ điều kiện trình UBND tỉnh theo quy định.

Trên đây là kết quả thẩm định dự thảo Quyết định quy định tỷ lệ phần trăm để tính đơn giá thuê đất, đơn giá thuê đất để xây dựng công trình ngầm, đơn giá thuê đất đối với đất có mặt nước trên địa bàn tỉnh Hà Tĩnh, Sở Tư pháp xin báo cáo UBND tỉnh và gửi Sở Tài chính theo quy định./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Giám đốc, các PGĐ Sở;
- Lưu: VT, XDKT&TDTHPL.

GIÁM ĐỐC

Nguyễn Quốc Tuấn