

BÁO CÁO

Kết quả thẩm định dự thảo Quyết định của UBND 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 đất đối với xây dựng công trình ngầm trên địa bàn tỉnh Tuyên Quang

Sở Tư pháp nhận được Văn bản số 204/STC-QLG&CS ngày 05/3/2019 của Sở Tài chính về việc đề nghị thẩm định dự thảo văn bản quy phạm pháp luật (*dự thảo Quyết định của UBND 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 đất đối với xây dựng công trình ngầm trên địa bàn tỉnh Tuyên Quang - Nhận đủ hồ sơ ngày 07/3/2019*).

Căn cứ Điều 130 Luật ban hành văn bản quy phạm pháp luật năm 2015, Giám đốc Sở Tư pháp đã ban hành Quyết định số 47/QĐ-STP ngày 06/3/2019 thành lập Hội đồng tư vấn thẩm định dự thảo Quyết định của UBND 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 đất đối với xây dựng công trình ngầm trên địa bàn tỉnh Tuyên Quang (*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 gồm đại diện Ủy ban Mật trận tổ quốc Việt Nam tỉnh; Hội Luật gia tỉnh Tuyên Quang; các Sở: Tài nguyên và Môi trường, Kế hoạch và Đầu tư; Cục Thuế tỉnh Tuyên Quang; Hiệp hội doanh nghiệp tỉnh; Phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố; Chuyên viên phòng Xây dựng và Kiểm tra văn bản quy phạm pháp luật- Sở Tư pháp.

Ngày 11/3/2019, Hội đồng tư vấn thẩm định đã họp và cho ý kiến thẩm định dự thảo Quyết định. Trên cơ sở kết quả cuộc họp Hội đồng tư vấn thẩm định và kết quả nghiên cứu độc lập, 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;
- 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 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. Tên (trích yếu) dự thảo Quyết định, đề nghị bỏ từ “về việc”.

2. Điều 2 (Đối tượng áp dụng), đề nghị cơ quan soạn thảo không liệt kê các đối tượng áp dụng vì dài dòng, dẫn đến việc liệt kê thiếu, không chính xác từng đối tượng áp dụng (*như đơn vị sự nghiệp công lập tự đảm bảo toàn bộ chi phí hoạt động thường xuyên*); hơn nữa đây là văn bản quy định chi tiết một số nội dung được phân cấp tại khoản 1 Điều 4, khoản 1 Điều 5, khoản 1 Điều 6 Nghị định số 46/2014/NĐ-CP, vì vậy đề nghị chỉnh sửa theo hướng dẫn chi tiết thực hiện đến Điều 2 Nghị định số 46/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định về thu tiền thuê đất, thuê mặt nước.

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

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

Tại Biểu quy định tỷ lệ phần trăm (%) để xác định đơn giá thuê đất có phân loại thành 04 nhóm là (1) Thành phố Tuyên Quang; (2) Các huyện: Yên Sơn, Sơn Dương, Hàm Yên, Chiêm Hóa; (3) Các huyện: Na Hang, Lâm Bình; (4) 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 với 04 mức tỷ lệ phần trăm (%) khác nhau.

Theo Nhóm (4) nêu trên thì dự thảo Quyết định căn cứ vào điều kiện kinh tế- xã hội để xác định mức tỷ lệ phần trăm (%) đối với từng nhóm. Theo Phụ lục II- Danh mục địa bàn ưu đãi đầu tư tại Nghị định số 118/2015/NĐ-CP ngày 12/11/2015 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Đầu tư thì các huyện **Na Hang, Chiêm Hóa, Lâm Bình** thuộc **địa bàn có điều kiện kinh tế- xã hội đặc biệt khó khăn**, các huyện Hàm Yên, Sơn Dương, Yên Sơn và thành phố Tuyên Quang thuộc **địa bàn có điều kiện kinh tế- xã hội khó khăn**. Tuy nhiên, dự thảo Quyết định quy định Chiêm Hóa có cùng mức tỷ lệ phần trăm và được xếp cùng nhóm với các huyện, thành phố có điều kiện kinh tế- xã hội khó khăn và nhóm (1), (2), (3) chưa loại trừ các đối tượng thuộc nhóm (4) là chưa hợp lý.

Từ các vấn đề nêu trên, đề nghị nghiên cứu, chỉnh sửa cho hợp lý, theo đó không nhất thiết cùng địa bàn có điều kiện kinh tế- xã hội có cùng tỷ lệ phần trăm (%) để xác định đơn giá thuê đất mà còn căn cứ vào điểm a khoản 1 Điều 4 Nghị định số 46/2014/NĐ-CP để quy định cho phù hợp.

3.2. **Điểm 3.2** (Đơn giá thuê đất để xây dựng công trình ngầm) quy định:

“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 thuê đất 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 tại điểm a khoản này”.

Nội dung trên đề nghị:

*- Điểm a, gạch đầu dòng thứ hai, đề nghị thay cụm từ “*thuê đất một lần cho cả thời gian thuê*” thành “*thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê*” để đảm bảo rõ ràng, chính xác.*

- Điểm b quy định chưa rõ ràng và vẫn đề này đã được quy định tại khoản 2 Điều 5 Nghị định số 46/2014/NĐ-CP, đề nghị không quy định lại.

3.3. Điều này bỏ quy định “Đơn giá thuê đất có mặt nước thuộc nhóm đất quy định tại Điều 10 Luật đất đai” so với Bảng quy định 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 ban hành kèm theo Quyết định số 21/2014/QĐ-UBND.

Khoản 1 Điều 6 Nghị định số 46/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định về thu tiền thuê đất, thuê mặt quy định:

“Điều 6. Xác định đơn giá thuê đất đối với đất có mặt nước thuộc nhóm đất quy định tại Điều 10 Luật Đất đai

1. Đơn giá thuê đất có mặt nước được xác định như sau:

a) Đối với phần diện tích đất không có mặt nước, xác định đơn giá thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm, đơn giá thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê theo quy định tại Điều 4 Nghị định này.

b) Đối với phần diện tích đất có mặt nước thì đơn giá thuê đất hàng năm, đơn giá thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê không thấp hơn 50% đơn giá thuê đất hàng năm hoặc đơn giá thuê đất thu một lần cho cả thời gian thuê của loại đất có vị trí liền kề có cùng mục đích sử dụng.

c) Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định mức thu cụ thể để tính đơn giá thuê tại Điểm b Khoản này”.

Khoản 1 Điều 10 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:

“Điều 10. Xác định, thu nộp tiền thuê đất có mặt nước

1. Căn cứ quy định tại Điểm b, Điểm c Khoản 1 Điều 6 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 mức thu đối với phần diện tích đất có mặt nước, trong đó:

a) Đối với trường hợp thuộc vùng sâu, vùng xa, vùng núi cao, hải đảo, vùng có điều kiện kinh tế - xã hội khó khăn, đặc biệt khó khăn; phần diện tích đất có mặt nước sử dụng vào mục đích sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản, làm muối; đất có mặt nước 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 thì đơn giá thuê đất có mặt nước được xác định bằng 50% đơn giá thuê của loại đất có vị trí liền kề có cùng mục đích sử dụng.

b) Đối với trường hợp không thuộc phạm vi quy định tại điểm a khoản này, đơn giá thuê đất có mặt nước được xác định không thấp hơn 50% đơn giá thuê của loại đất có vị trí liền kề có cùng mục đích sử dụng”.

Như vậy, việc không quy định về “Đơn giá thuê đất có mặt nước thuộc nhóm đất quy định tại Điều 10 Luật đất đai” là chưa đảm bảo việc thực hiện phân cấp theo quy định tại khoản 1 Điều 6 Nghị định số 46/2014/NĐ-CP và khoản 1 Điều 10 Thông tư số 77/2014/TT-BTC và trên địa bàn tỉnh không có quy định về mức thu đối với phần diện tích đất có mặt nước, đề nghị bổ sung.

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

“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 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, nếu 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”.

Tuy nhiên khoản 1 và khoản 2 Điều 15 Nghị định số 46/2014/NĐ-CP quy định áp dụng đơn giá thuê đất, thuê mặt nước như sau:

“1. Dự án thuê đất, thuê mặt nước; dự án sử dụng đất của tổ chức sự nghiệp công chuyển sang thuê đất; dự án được giao đất có thu tiền sử dụng đất, được giao đất không thu tiền sử dụng đất phải chuyển sang thuê đất nếu chưa xác định và chưa có thông báo nộp tiền thuê đất của cơ quan có thẩm quyền, từ ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành thì áp dụng đơn giá thuê đất, thuê mặt nước quy định tại Điều 4, Điều 5, Điều 6 và Điều 7 Nghị định này.

2. Dự án thuê đất, thuê mặt nước trước ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành và đang trong thời gian ổn định đơn giá thuê đất thì tiếp tục ổn định đơn giá thuê đất đến hết thời gian ổn định. Trường hợp đơn giá thuê đất của thời gian ổn định đơn giá mà cao hơn đơn giá quy định tại Nghị định này thì được điều chỉnh đơn giá theo Nghị định này kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2015”.

Khoản 1 Điều 8 Thông tư số 77/2014/TT-BTNMT quy định:

“1. Dự án thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm trước ngày Nghị định số 46/2014/NĐ-CP 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 Nghị 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. Cơ quan thuế chủ trì phối hợp với các cơ quan có liên quan để xác định lại đơn giá thuê đất đối với trường hợp nêu trên; thời điểm xác định lại và bắt đầu ổn định đơn giá thuê đất được áp dụng kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2015”.

Như vậy, theo khoản 1 Điều 15 Nghị định số 46/2014/NĐ-CP căn cứ vào việc “chưa xác định và chưa có thông báo nộp tiền thuê đất” để tính thời điểm áp dụng đơn giá thuê đất, thuê mặt nước nhưng khoản 2 Điều 4 dự thảo Quyết định lại căn cứ vào “chưa thực hiện luân chuyển hồ sơ” là chưa hợp lý.

Khoản 2 Điều 15 Nghị định số 46/2014/NĐ-CP và khoản 1 Điều 8 Thông tư số 77/2014/TT-BTNMT quy định chặt chẽ đối với trường hợp dự án thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm trước ngày Nghị định số 46/2014/NĐ-CP 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 Nghị định số 46/2014/NĐ-CP. Dự thảo Quyết định vận dụng quy định này để xử lý các vấn đề của địa phương nhưng quy định tại khoản 1 Điều 4 nêu trên chưa đảm bảo chặt chẽ.

Từ các vấn đề nêu trên, đề nghị cơ quan soạn thảo nghiên cứu, tham khảo cách viết, cách quy định của Nghị định số 46/2014/NĐ-CP và Thông tư số 77/2014/TT-BTNMT để chỉnh sửa quy định chuyển tiếp tại Điều 4 dự thảo Quyết định này đảm bảo hợp lý, chặt chẽ.

5. Thể thức, kỹ thuật trình bày văn bản

Đề nghị rà soát chỉnh sửa các lỗi chính tả, cách đánh số thứ tự khoản, điểm, cách viết tắt, dẫn chiếu thực hiện văn bản và 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.

6. Vấn đề khác

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, tuyển 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 được soạn thảo và ban hành cùng thời gian xây dựng bảng giá đất 05 năm (2015-2019) (*phê duyệt tại Quyết định số 01/2015/QĐ-UBND*).

Tuy nhiên, theo Danh mục xây dựng Quyết định quy phạm pháp luật của UBND tỉnh (*tại Quyết định số 94/QĐ-UBND*) dự thảo Quyết định thay thế Quyết định số 21/2014/QĐ-UBND không được ban hành cùng thời điểm với Quyết định ban hành Bảng giá đất 05 năm (2020-2024) thay thế Quyết định số 01/2015/QĐ-UBND (*dự kiến Quyết định thay thế Quyết định số 21/2014/QĐ-UBND ban hành vào tháng 9/2019, Quyết định thay thế Quyết định số 01/2015/QĐ-UBND ban hành vào tháng 12/2019*). Việc ban hành 02 Quyết định nêu trên có tác động chặt chẽ với nhau và ảnh hưởng không nhỏ đối với giá đất thuê trên địa bàn tỉnh, tác động trực tiếp đến đời sống của người dân và doanh nghiệp.

Vì vậy, đề nghị cơ quan soạn thảo nghiên cứu các vấn đề xử lý chuyển tiếp, thời điểm có hiệu lực của dự thảo Quyết định để đảm bảo tính ổn định, tính hợp lý theo hướng có lợi cho đối tượng chịu sự tác động của quyết định (*theo quy định tại khoản 4 Điều 156 Luật ban hành văn bản quy phạm pháp luật năm 2015*) nhưng phải hài hòa với lợi ích hợp pháp của nhà nước, tổ chức, doanh nghiệp, hộ gia đình, cá nhân, tránh đơn thư, khiếu nại trong quá trình tổ chức thực hiện Quyết định.

7. Dự thảo Tờ trình trình UBND tỉnh chưa đảm bảo theo Mẫu số 03 Phụ lục số V ban hành kèm theo Nghị định số 34/2016/NĐ-CP.

Mặt khác, đề nghị cơ quan soạn thảo đánh giá kết quả thực hiện 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, tuyển đườong 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 sau hơn 04 năm thi hành; đồng thời làm rõ những điểm mới của dự thảo Quyết định so với Quyết định số 21/2014/QĐ-UBND.

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 của Sở Tư pháp về dự thảo Quyết định của UBND 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 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

